



RELATÓRIO ANUAL 2005

ÍNDICE

	Pág.
Índice	03
Carta do Presidente.	05
Estratégia de Negócio. Grupo San José.	08
Construção.	14
Imobiliário.	44
Desenvolvimentos Urbanísticos.	52
Industrial.	58
Concessões e Serviços.	62
Responsabilidade Social Corporativa.	68



Senhoras e senhores accionistas:

Em 2005 a San José obteve um resultado de 73,5 milhões de euros, o que supõe um crescimento de 5,1%, alcançando um Volume de Negócios de 1.211 milhões de euros, mais 15% do que em 2004.

Desta forma, 2005 pode ser classificado como um ano positivo para a San José. Apesar do crescimento acumulado médio obtido nos últimos cinco anos ter superado os 25%, à continuidade das margens de rentabilidade temos de acrescentar a política de diversificação que contribui para a alteração do perfil de negócios, alcançando-se uma maior presença internacional e uma estrutura de actividades que dotam a conta de resultados de um maior equilíbrio.

A nova estruturação de actividades baseia-se numa reorganização societária que dotará a San José de uma maior agilidade e flexibilidade, o que permitirá, junto com uma sólida posição financeira, fazer frente ao crescimento dos próximos anos e dar resposta aos desafios que as significativas e previsíveis alterações do mercado irão provocar.

No sector da construção, o crescimento verificado no mercado doméstico uniu-se a uma evolução muito positiva da actividade no exterior, destacando-se um aumento nas vendas em Portugal, assim como uma positiva evolução dos negócios na Argentina, Panamá e Perú, zona onde esperamos obter um crescimento significativo para além de bons resultados nos próximos períodos.

No sector industrial efectuou-se uma reorientação dos negócios no que respeita aos segmentos do mercado e produtos de maior valor de contratação e de maior complexidade de construção, aliados a uma base mais tecnológica e com maior contribuição de I+D.

No sector imobiliário verificou-se um progresso nas vendas e nos resultados que, conjuntamente com os investimentos realizados, permitiram consolidar esta actividade como uma das importantes do Grupo Empresarial. O início da actividade imobiliária no Perú, e as que se prevêem realizar na Argentina durante o ano 2006, ajudarão ao crescimento futuro desta área.

O sector de desenvolvimentos urbanísticos, que engloba as actividades de gestão de terrenos e de promoção de Centros Comerciais, será convertido num futuro imediato na divisão que assegurará a provisão para a actividade imobiliária e permitirá a obtenção de uma parte dos proveitos correntes da conta de resultados.






Nas concessões e serviços, a entrada na Gestão Global de Zonas Verdes, acrescentada à experiência demonstrada nas actuais contratações dos Serviços de Manutenção Integral de Imóveis, assim como na Manutenção de Instalações Hospitalares e Aeroportuárias, conferem a esta divisão as características necessárias para o seu desenvolvimento nos próximos anos.

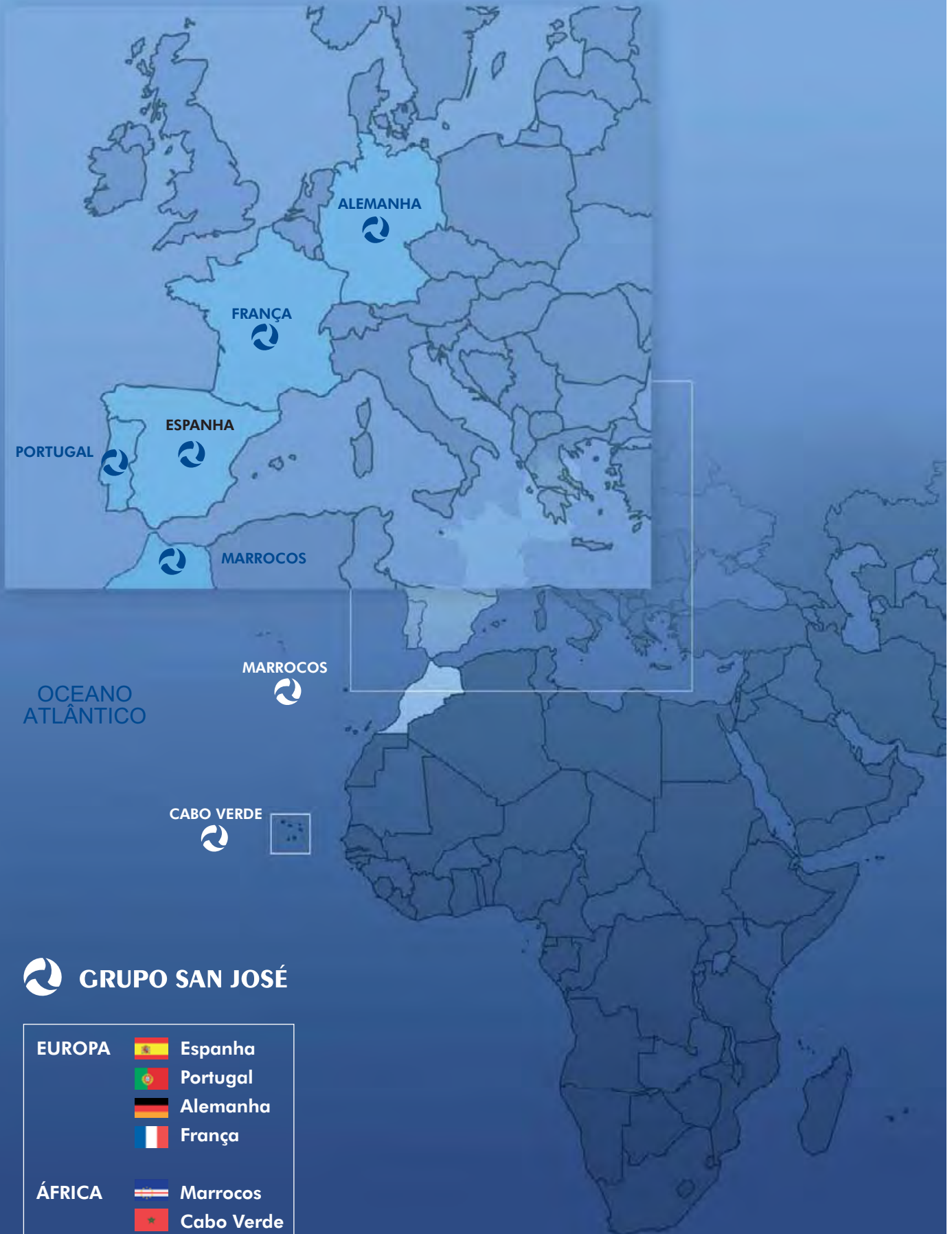
O ano 2005 foi objecto de desenvolvimento da Responsabilidade Social Corporativa com vista a obter as melhores práticas de boa governação e a conseguir maiores quotas de transparência. Neste sentido quero destacar que consideramos a formação como um elemento chave no desenvolvimento empresarial. Consequentemente, e tendo em conta que o principal valor do grupo é a sua equipa humana, a política formativa está baseada em áreas tão imprescindíveis como a Prevenção de Riscos Laborais, já que consideramos primordial a segurança dos nossos trabalhadores, a Qualidade e o Ambiente, desenvolvendo a formação dos trabalhadores em aspectos tão importantes como a política de gestão ambiental e o rigoroso cumprimento dos parâmetros de qualidade e prazos de execução, factores determinantes na identidade do Grupo Empresarial. Encaramos o futuro com o objectivo de manter um crescimento constante mas sólido, estando previsto obter em 2006 um Volume de Negócios de 1.500 milhões de euros, 25% mais do que o ano passado.

Por último, reitero o meu agradecimento aos nossos clientes, fornecedores, subempreiteiros, trabalhadores e accionistas, pois sem eles não seria possível o desenvolvimento deste Grupo Empresarial.



 **GRUPO SAN JOSÉ**

América		Estados Unidos
		México
		Panamá
		Perú
		Argentina





ESTRATÉGIA DE NEGÓCIO

Apesar do motor central ser a actividade de construção, a SAN JOSÉ tem uma estratégia de diversificação de actividades claramente identificada, sendo que os serviços e concessões, assim como as tecnológicas e energéticas, têm vindo a adquirir uma grande importância estratégica.

O crescimento obtido nos últimos anos está fundamentalmente sustentado numa gestão optimizada dos recursos e no desenvolvimento de produtos e serviços que cumprem os parâmetros mais exigentes de qualidade e profissionalismo. Estas marcas de identidade permitiram-no figurar entre os principais grupos construtores espanhóis.

A sua actividade está centralizada nas seguintes áreas de actuação:

1. CONSTRUÇÃO
 - a. Edificação.
 - b. Obras Especiais.
 - c. Vias de comunicação.
 - d. Filiais
2. IMOBILIÁRIA
3. DESENVOLVIMENTOS URBANÍSTICOS
4. INDUSTRIAL / TECNOLOGIAS
5. CONCESSÕES E SERVIÇOS

A internacionalização é igualmente um dos seus principais objectivos estratégicos. Actualmente conta-se com presença em mais de dez países da Europa, América e África, entre eles:

- Portugal
- França
- Alemanha
- Estados Unidos
- Argentina
- Perú
- Panamá
- México
- Marrocos
- Cabo Verde

Durante o período de 2005, executaram-se no exterior obras de grande envergadura, destacando-se entre outras: Ampliação do aeroporto de Tocumen (Panamá); Aeroporto de Dulles, em Washington D.C. (EUA); Liceu Espanhol em Paris (França); Centro Educativo da Ilha de Santiago (Cabo Verde); Promoção de Apartamentos San Luis (Perú). Levou-se ainda a cabo a exploração dos centros de distribuição comercial que possui na Argentina.

Como objectivos estratégicos cabe ressaltar os seguintes:

- a. Consolidação da actividade de edificação. Apesar de um crescimento mais moderado desta actividade no sector espanhol, o elevado grau de especialização do Grupo, tanto no aspecto dos recursos técnicos, humanos e financeiros, permite que se possua um elevado potencial de crescimento neste sector.

Desta forma, o crescimento de mais de 15% em vendas e 11% em Ebitda (resultado bruto de exploração) conferem à San José uma significativa capacidade de criar valor face ao futuro.

- b. Potencialização das Vias de Comunicação, identificando esta área de actividade com um potencial significativo de crescimento futuro, tanto em Espanha como no estrangeiro.

Clara aposta na expansão exterior que, em 2005, alcançou uma facturação de 14% das vendas, estando previsto que alcance 25% em 2009.

- c. Consolidação nas áreas de actividade industrial, desenvolvimentos urbanísticos e infra-estruturas. Diminuição do peso relativo da edificação privada.
- d. Desenvolvimento selectivo de oportunidades em novos negócios, nas áreas da tecnologia, energia, serviços e concessões, que surgirão à raiz das alterações que se irão produzir no mercado.

- e. Aplicação de novos critérios nos âmbitos de I+D+i e do desenvolvimento sustentável que implicam alterações a todos os níveis, desde a planificação e a concepção até à construção e exploração de infra-estruturas e serviços.

- A San José tem como objectivo a realização de um produto final óptimo em todos os seus aspectos, desde a qualidade até à inovação, passando pela sustentabilidade, financiamento e o serviço aos seus clientes e usuários.



Para alcançar estes objectivos estão a levar-se á cabo, entre outras, as seguintes acções:

- Desenvolvimento e consolidação dos sistemas de informação, buscando maximizar a sua eficiência paralelamente ao volume de actividade, assim como com a diversificação geográfica e das actividades que se tem vindo a verificar nos últimos anos.
- Reorganização funcional das áreas de negócio e reestruturação societária com o objectivo de dispor de uma estrutura ágil e dinâmica, em consonância com as actividades e zonas geográficas onde se opera, formando uma base consistente para abordar o crescimento futuro previsto.

A partir dos níveis alcançados, defronta-se o futuro com o objectivo de prosseguir o crescimento de forma sólida e constante.

PROCESSO DE REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

No exercício 2006 culmina-se o processo de reorganização societária.

Dentro do processo de reestruturação do grupo de empresas lideradas pela sociedade UDRA, S.A. (Grupo SAN JOSÉ) estabelece-se que o GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.U., sociedade dependente de Udra, S.A., seja o alicerce das empresas produtivas e de serviços do Grupo UDRA, entre as quais se inclui a Constructora San José, S.A.

Após a realização das operações que constituem o processo de reorganização, o Grupo apresentará a seguinte configuração dos seus negócios:

Esta reestruturação dotará a San José de uma maior agilidade e flexibilidade que, em conjunto com a sua posição financeira, lhe permitirão enfrentar nos próximos anos as significativas e previsíveis alterações de mercado anteriormente descritas, partindo de uma sólida posição.

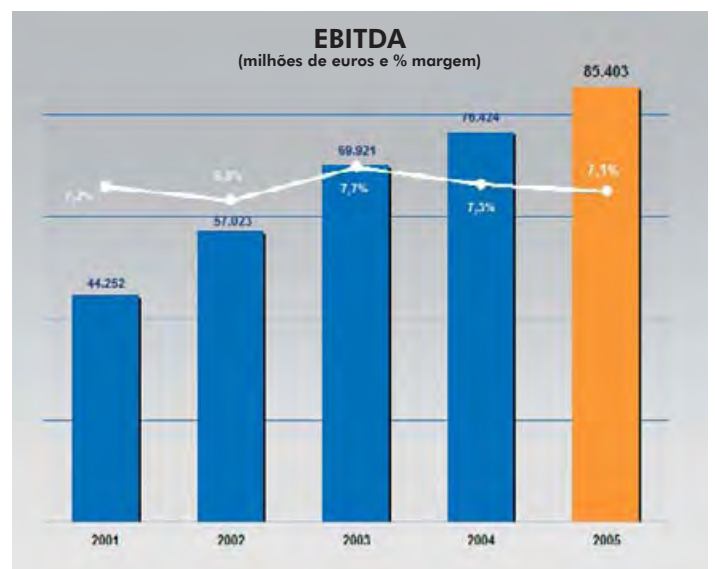
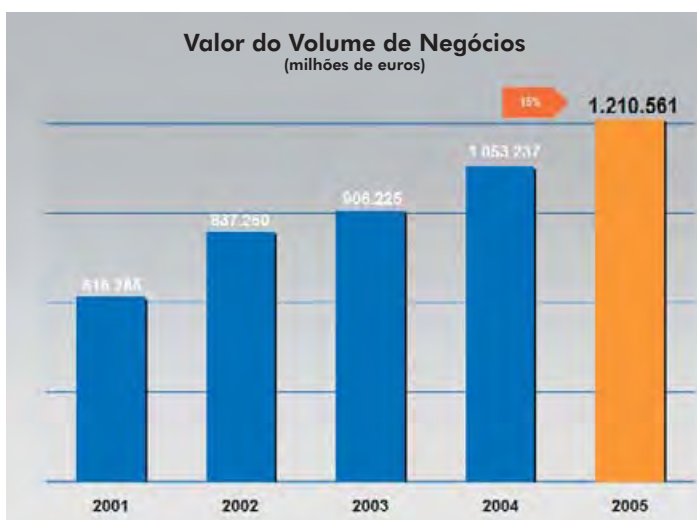


PRINCIPAIS DESTAQUES DO EXERCÍCIO 2005

O valor do Volume de Negócio (INCN) ascende a 1.211 milhões de euros, o que supõe um incremento na actividade de quase 160 milhões de euros (um crescimento de 15,0%), superior em 7,5% ao incremento verificado no exercício 2004, face ao de 2003. Trata-se de um crescimento sustentável devido à existência de uma estrutura sólida e correctamente implementada, e de uns mecanismos de controlo eficientes que possibilitam um crescimento seguro.

Neste sentido, cabe destacar que o incremento do Volume de Negócios foi acompanhado de um crescimento sensivelmente proporcional do resultado bruto de exploração, passando de 76,4 milhões de euros obtidos em 2004, para 85,4 milhões de euros obtidos no exercício 2005, o que representa uma margem bruta de exploração de 7,1%, i.e., com valores muito similares aos do exercício 2004.

Tendo em conta que tanto a economia espanhola como o sector da construção em Espanha tiveram neste mesmo ano um crescimento de 3,4% e de 6%, respectivamente, o resultado obtido corrobora o êxito da estratégia seguida, assim como a gestão e o cumprimento dos objectivos marcados.





Áreas geográficas

A contribuição internacional ao Volume de Negócios é de aproximadamente 170 milhões de euros no exercício 2005, o que perfaz 14% do total, verificando-se um crescimento de aproximadamente 80% em relação ao exercício 2004, onde representava 9% do total do Volume de Negócios.

A acentuada disposição internacional que sempre predominou nos Planos Estratégicos da San José conduziu a que, já no exercício 2004 e durante 2005, se tenha dotado a Divisão Internacional de maiores estruturas, com o objectivo de estabelecer uma base organizativa adequada que suporte, no futuro, o crescimento previsto.

No final do exercício 2004 e durante o primeiro trimestre de 2005, o Grupo realizou significativos investimentos no Perú e na Argentina, nos sectores da construção, imobiliário e serviços de consumo. Estas operações, assim como a reactivação do mercado argentino e a consolidação dos negócios em Portugal, justificam a contribuição da divisão internacional ao crescimento do Volume de Negócios. No ano 2005 estabeleceram-se as bases necessárias para que esta contribuição continue a aumentar em futuros exercícios, especialmente devido à presença do Grupo na América Latina, Estados Unidos e Europa de Leste.

Por último, prevê-se que a actividade na Argentina mantenha os níveis de recuperação manifestados no exercício 2005.

Áreas de actividade

Em 2005, observou-se uma redução do peso da actividade principal, a construção, a qual passou a representar 81,4 %, no exercício 2005, face aos 85% do exercício 2004. Este facto é um reflexo da estratégia de diversificação, a qual conduzirá a que, durante o exercício 2006 e posteriores, as áreas de actividade distintas à construção passem a ter uma contribuição para o Volume de Negócios muito superior, em detrimento do peso desta.

Cabe destacar o crescimento constante e sustentado do INCN derivado de cada área. Desta forma, mesmo nas actividades que estão a perder peso em relação às restantes, como pode ser o caso da construção, verificaram-se crescimentos significativos: as divisões de construção, comercial e imobiliária obtiveram crescimentos da ordem dos 11%, 183% e 234%, respectivamente.

CONTA DE CUSTOS E PROVEITOS

(valores em milhões de euros)

	2005	2004
Volume de Negócios	1.210.561	1.053.237
Incremento de existências	31.919	26.552
Trab. Efect. pela empresa para imobilizado	2.670	1.152
Outros proveitos	3.687	429
Total de Proveitos de exploração	1.248.837	1.081.370
Redução de existências	24.998	5.511
Aprovisionamento	840.418	752.508
Gastos com pessoal	164.600	147.715
Gastos externos e de exploração	133.418	99.212
Resultado Bruto de Exploração (EBITDA)	85.403	76.424
Amortizações de imobilizado	7.183	3.746
Varição de explorações	-622	1.898
Resultado Líquido de Exploração (EBIT)	78.842	70.780
Resultados Financeiros	-2.900	-3.571
Participação no resultado de sociedade em PE	-2.267	-6.196
Amortizações de fundos de comércio de consolidação	1.974	1.599
Resultados Correntes	76.235	71.806
Resultado antes de Impostos (BAI)	73.480	69.938

Resultado de Exploração

Em 2005, o Resultado de Exploração aumentou 11,4% em relação ao obtido em 2004. Esta variação deve-se principalmente ao incremento de 14,9% verificado no nível de actividade no exercício 2005.

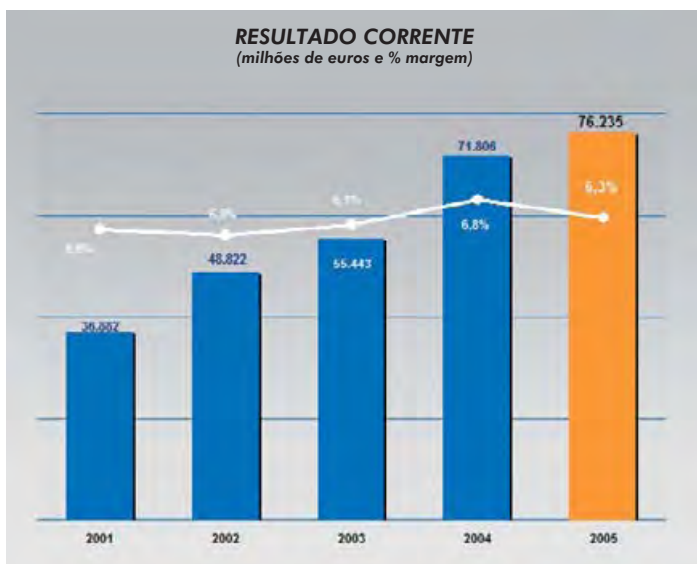
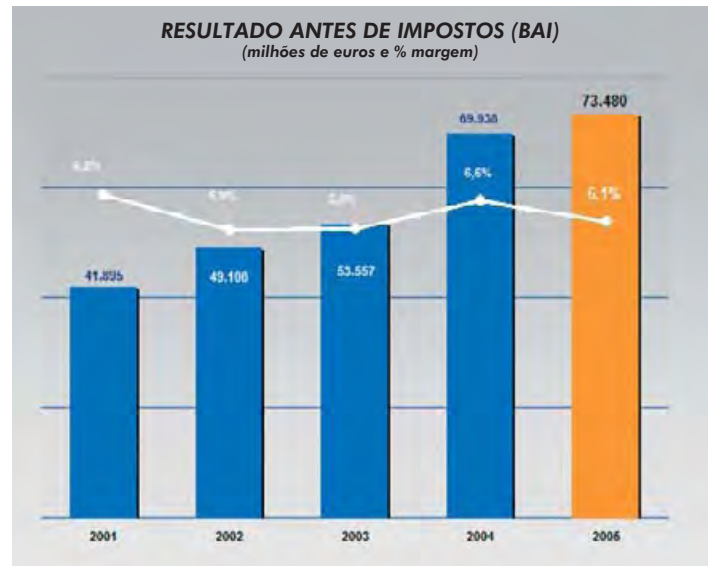
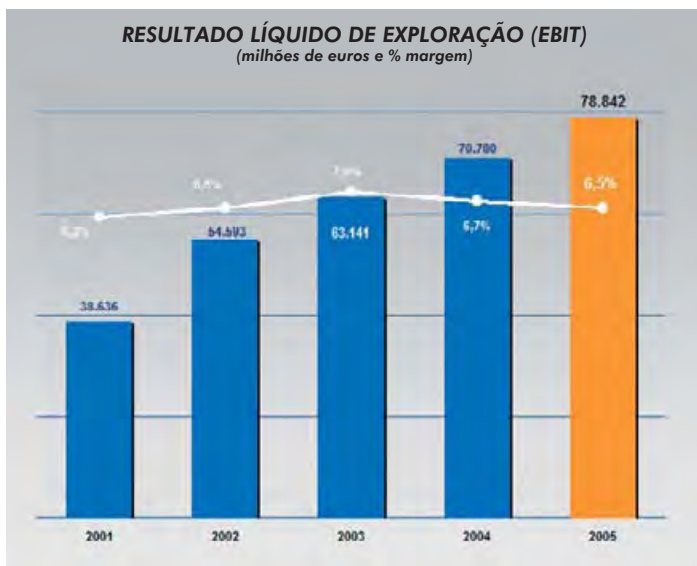
No exercício 2005 produziu-se um ligeiro incremento dos custos de produção, que originou uma redução da margem de exploração em 0,2%, sendo compensado, por via da conta de custos e proveitos, por uma melhoria dos resultados financeiros do Grupo.

O resultado mais reduzido derivado das sociedades associadas, sociedades nas quais não se possui uma relação de domínio, justifica a redução verificada na Margem dos Resultados Correntes, passando a representar 6,3% sobre o INCN no presente exercício, contra os 6,8% do exercício 2004.

Resultado do exercício

O Resultado antes de Impostos registou um aumento de 5,1%, atingindo 73,5 milhões de euros, o que representa uma margem de 6,1%.

Deduzido o imposto sobre sociedades no valor de 23,5 milhões de euros, o resultado líquido do Grupo situa-se nos 50 milhões de euros, o que representa um crescimento de 4% relativamente ao obtido no exercício 2004, situando-se a margem do exercício nos 4,1%.



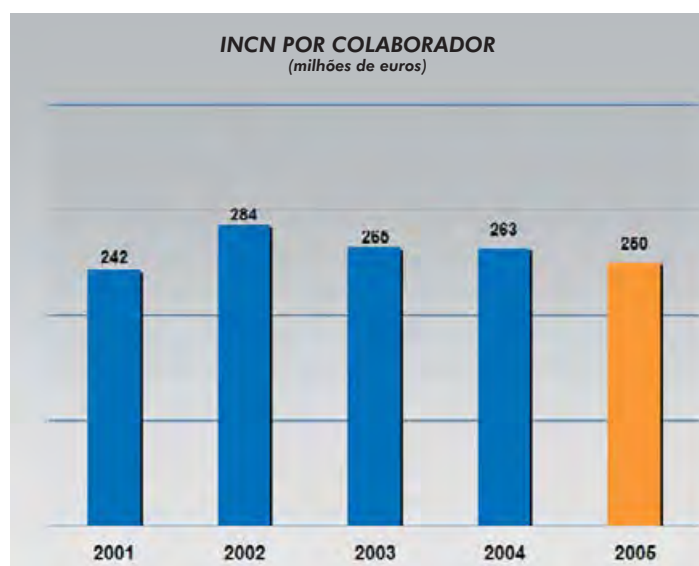
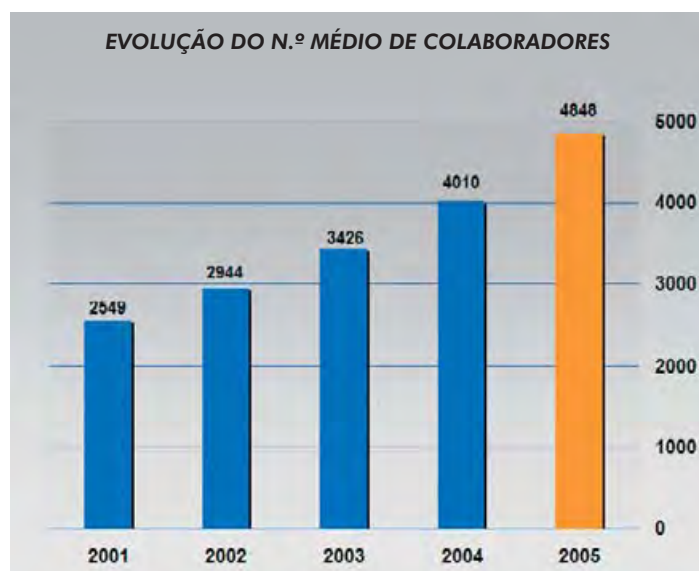
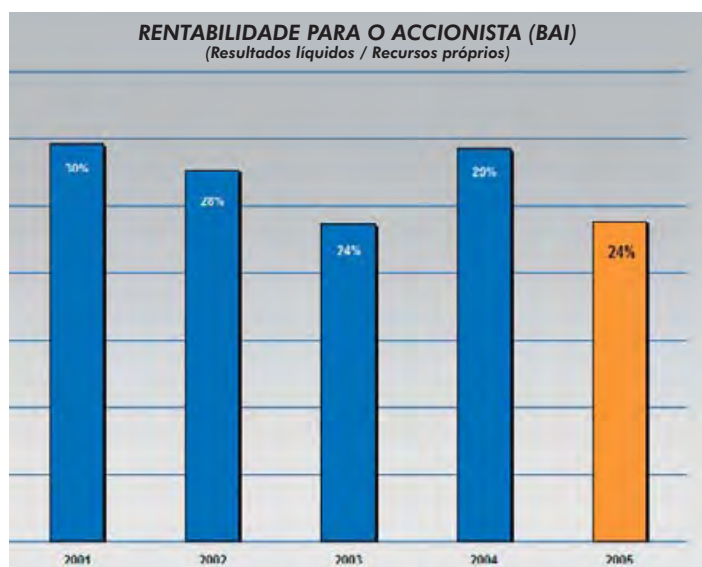


Rentabilidade para o accionista

No exercício 2005, a rentabilidade para o accionista (ROE) ascende aos 24%. Apesar do forte crescimento verificado, este rácio permaneceu nos últimos anos acima dos 25%, o que indicia que o crescimento se está a realizar de forma equilibrada e sem prejudicar a obtenção de benefícios.

Quadro de pessoal

No que respeita os Recursos Humanos, o quadro do Grupo verificou um incremento substancial nos últimos exercícios, mantendo percentagens de aumento superiores aos 10 %. Actualmente, o quadro de pessoal conta com 4.848 colaboradores, mantendo-se níveis de produtividade que coloca a San José nos primeiros lugares do sector da construção em Espanha.



NORMALIZAÇÃO CONTABILÍSTICA

No exercício 2004, as sociedades do Grupo SAN JOSÉ valorizaram as necessidades resultantes da modificação da normativa contabilística que futuramente lhes será aplicável, detectando as principais alterações que possam ocorrer, com o objectivo de orientar as actuais práticas contabilísticas no sentido da sua conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade. Nesse sentido, foi necessário reavaliar determinados conceitos, sem que no seu conjunto tenham originado alterações significativas na conta de resultados ou no activo líquido do Grupo, no fecho do exercício. Em 2005 realizou-se um acompanhamento da alteração da normativa, efectuando contínuas avaliações das necessidades exigidas no que respeita os processos internos do Grupo, levando-se a cabo as medidas formativas consideradas suficientes para preparar a Organização face a esta modificação.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS:

Adicionalmente às quatro grandes actividades económicas que desenvolve a San José, e que constituem o seu negócio, também se mantêm participações financeiras em sociedades com um objectivo principal de apoio à iniciativa empresarial e sectores económicos emergentes e relacionados com actividades de I+D, assim como a actividades culturais e educativas.

As principais empresas em que participa o Grupo estão localizadas nos seguintes sectores de actividade:

• Sector Comunicação:



Através da Udra Medios, S.A.U. nas sociedades Filmanova, S.L. (sociedade de criação, gestão e produção de conteúdos e serviços para cinema e televisão) e Filmanova Invest, S.A. (sociedade de financiamento de cinema).

A Filmanova Invest, S.A. participou nos dois projectos de cinema espanhol mais ambiciosos dos últimos anos:

- No ano 2004, “Mar Adentro” de Alejandro Amenábar, que se converteu no filme mais galardoado da história do nosso cinema depois de triunfar na cerimónia dos Goya e de ganhar um Óscar.
- Em 2005, “Camarón” de Jaime Chavarri, a esperada biografia cinematográfica do genial cantor, um filme que criou uma grande expectativa durante a rodagem e posterior estreia em Outubro de 2005.

Adicionalmente, estas sociedades apostam em projectos de grande interesse artístico, alcançando excelentes resultados tanto de crítica como de público noutros países.

O Grupo está presente nas novas tecnologias da comunicação através do diário digital Xornal Galinet. (www.xornal.com).

Durante o exercício 2005, participa na sociedade Editorial Ecoprensa, S.A., sociedade editora do diário económico “El Economista”.

• Sociedades de Capital de Risco:

Apoio ao desenvolvimento empresarial mantendo participações nas seguintes sociedades:

1. **Corporación Sant Bernat, S.C.R., S.A. (CORSABE)**
www.corsabe.es: sociedade com sede em Barcelona, orientada principalmente à colaboração na gestão e financiamento de empresas com elevado potencial de expansão, e que não quotizem em mercados secundários organizados nem pertençam ao âmbito financeiro.
2. **Unirisco Galicia, S.C.R., S.A. (UNIRISCO)**: sociedade com sede em Santiago de Compostela, promovida pelas Universidades galegas, cujos investimentos se localizam principalmente nas seguintes áreas de actividade:



- Bio-Medicina: desenvolvimento e aplicação de tecnologia celular in-vitro, investigação no campo de anticorpos mono nucleares, sínteses químicas (Galchimia), desenvolvimento de software biomédico, bio-materiais cerâmicos (Keramat), etc.
- Turismo e complexos lúdicos.
- Sector alimentício.
- Promotoras de Spin-Offs das universidades da Península Ibérica: Uninvest SGFCR e Spin Valor, esta última orientada ao mercado português.

• Outros Investimentos:

A San José participa nas Bodegas Altanza (Fuenmayor - La Rioja) que produz e comercializa o vinho da Rioja con Denominação de Origem através das suas marcas Altanza e Lealtanza.



Construção

Conjectura geral

Estratégia de negócio e Factos Relevantes

- **Nacional**
 - Edificação*
 - Obras Especiais*
 - Vias de Comunicação*
 - Filiais*
- **Internacional**
 - Europa*
 - América*
 - África*

CONJECTURA GERAL

Nacional

Mais um ano em que a construção foi um dos motores da economia espanhola, constituindo-se como um sector chave pelos resultados que gera sobre o conjunto da actividade económica do país.

A construção foi o sector mais dinâmico da economia espanhola, crescendo 6% relativamente ao ano anterior, o que representa aproximadamente 2,6% mais do que o conjunto da economia espanhola que cresceu 3,4%.

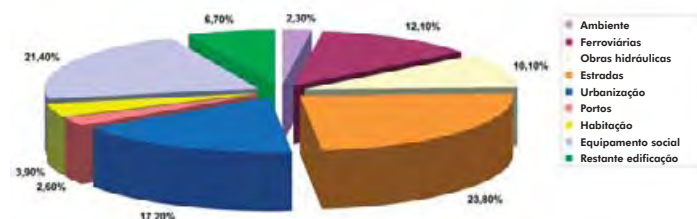
Nos últimos dez anos, a construção cresceu na ordem dos 35%, contra os 17% registados pelo PIB total.

Durante o período 1995-2005 o mercado da construção:

- Deu origem a 20% dos novos empregos criados.
- Dos 302.000 fogos construídos em 1995, passou ao número recorde de 720.000 fogos, em 2005.
- Os concursos públicos registaram um crescimento nominal de 447%, passando dos 1,6% aos 4,4% do PIB, mediante a seguinte distribuição:

O volume dos concursos públicos em 2005 foi de 39.489 milhões de euros, uns 24,9% acima de 2004, destacando-se o investimento realizado pelas Administrações Locais, com uns 38,6% do total, as Comunidades Autónómicas, uns 31%, e o Ministério da Economia, com uns 24,3%.

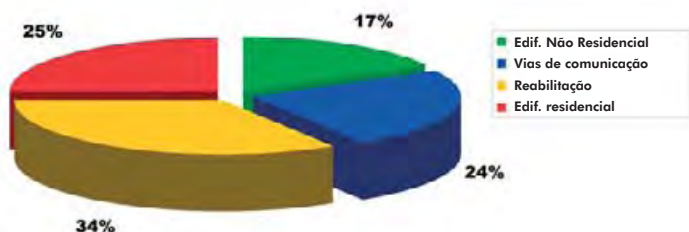
Concursos públicos por tipologia de obra



As perspectivas para 2006 apontam para um incremento de 4%, continuando assim o ritmo de crescimento da actividade da construção, ainda que se vá moderando gradualmente.

Este crescimento estará assente em:

Investimento por subsectores



No ano 2005, a edificação originou 76% do total da actividade da construção, o que representa mais 5% do que em 2004, enquanto as vias de comunicação deram origem a 24% (8,5% mais do que o ano anterior), destacando-se o protagonismo das Administrações Regionais.

Para as comunidades autónómicas, o ano 2005 representou um aumento de 24,9% no que respeita o investimento realizado. As comunidades que mais investiram foram Madrid, Barcelona e Andaluzia, somando 48,3% do investimento total, enquanto que os maiores incrementos, relativamente ao ano 2004, foram registados em comunidades como Ceuta e Melilla (com uma variação de 178,4%), Castela e Leão (com 93,4%) ou Navarra (com 84,6%).

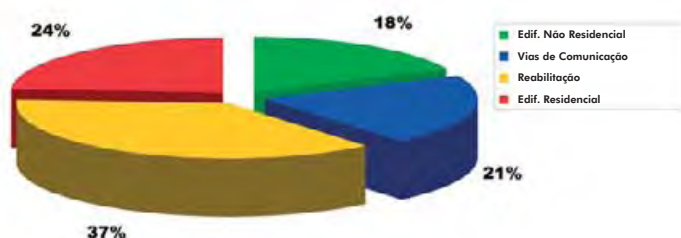
- O Plano Estratégico de Infra-estruturas e Transporte 2005-2020 (PEIT) com um investimento previsto de 250.000 milhões de euros, o que garante o crescimento do sector de infra-estruturas para os próximos anos. No citado Plano está previsto que pelo menos 20% dos investimentos conte com a participação privada no sentido de garantir os recursos e manter a estabilidade orçamentária. Em 2006, prevê-se que os investimentos a realizar nas pautas do PEIT sejam de 20.000 milhões de euros, o que corresponderá a um aumento de 6,4% em relação ao investimento realizado em 2005.
- O Programa AGUA do Ministério de Ambiente com um investimento total de 3.900 milhões de euros, destacando-se o investimento de mais de 1.000 milhões para Projectos de Dessalinização.
- A garantia a médio prazo da continuidade no Sector da Edificação Residencial é dada pelos 800.000 projectos aprovados no ano 2005, apesar de neste mesmo ano já se começar a observar uma certa redução no ritmo de crescimento deste sector.
- O incremento nos sistemas de colaboração público-privada que tem vindo a observar-se no ano 2005 com a oferta não só das tradicionais concessões de auto-estradas com portagem, mas também estendendo esta modalidade ao sector de edificação não residencial (hospitais, tribunais, universidades, esquadras,...). Este sistema permitirá a estabilidade orçamentária, assim como a continuidade no desenvolvimento das infra-estruturas.

Europa

Na Europa o mercado da construção também consistiu numa actividade fundamental para o seu desenvolvimento. O peso do investimento neste mercado, em relação ao PIB total da UE em 2005, foi de aproximadamente 11%.

Na Europa, do total verificado na construção, uns 76,17% correspondem unicamente ao investimento realizado por cinco países: Alemanha (19,45%), Itália (12,42%), Reino Unido (14,83%), França (15,65%) e Espanha (14,84%), enquanto que o investimento dos restantes países da UE representa apenas 22,83%. Este investimento distribui-se da seguinte forma:

Distribuição do investimento por tipologia de obra na UE



A construção tem maior incidência em países como a Irlanda (18% do PIB), Grécia (14%) ou Luxemburgo (13%).

O cenário europeu mudará com o novo plano orçamentário 2007-2013 e a atribuição de Fundos Estruturais e de Coesão. Estes terão como principal destino os últimos países a serem incorporados à UE, fundamentalmente os da Europa de Leste, os quais concentram um nível muito elevado de crescimento potencial, convertendo-se em áreas de expansão no mercado construtor europeu.

RELATÓRIO DO MERCADO (Dados de SEOPAN)

América Latina

A recuperação paulatina da América Latina permitirá melhorar os resultados nesta região. A América Latina cresceu no seu conjunto uns 5,5%, em especial a Argentina, que recupera da crise com um crescimento do PIB de 9,2%, e o México que cresce ao ritmo de 4%. Em geral, todos os países desta região verificaram uma recuperação tanto no emprego como nas exportações, principalmente devido aos preços de produtos básicos como os do petróleo e metais.

Estratégia de Negócio e Factos Relevantes

O ritmo de produção e contratação de 2005 permitiu à San José manter o seu posicionamento no mercado como um dos principais grupos construtores, especializado na edificação, residencial e não residencial, tanto para o sector público como para clientes privados.

Neste período, a actividade registou um crescimento de 11,72% impulsionada tanto pelo mercado espanhol, edificação e vias de comunicação, como pelo mercado internacional, destacando-se a contribuição da actividade no mercado português e os negócios na América Latina.

Neste ano, destaca-se a consolidação da actividade nas vias de comunicação, objectivo estratégico para a base de um maior desenvolvimento e crescimento da empresa, participando-se em projectos de alto nível tecnológico e complexidade construtiva.

Como consequência do plano estratégico e da política de expansão, inauguraram-se as novas Delegações de Murcia, Almería, Santa Cruz de Tenerife, Vigo, terceira Delegação de Madrid e segunda de Catalunha, com o duplo objectivo de permitir uma maior cobertura da empresa e oferecer um melhor e mais próximo serviço aos clientes, contando ainda com divisões específicas para a construção de centros comerciais e hospitalares.

Como objectivos estratégicos para o sector construtor estabelecem-se:

- A potencialização da área de vias de comunicação e de obras especiais (hospitais e centros comerciais), e a continuidade da liderança na área da edificação.
- O desenvolvimento da actividade baseado nas novas fórmulas de investimento que serão aplicadas em infra-estruturas e serviços (PEIT, plano AGUA...).
- A consolidação e o desenvolvimento nos mercados internacionais onde já se conta com a nossa presença, e a entrada em novos mercados emergentes, como é o caso da Europa de Leste ou a América Latina.
- O cumprimento dos prazos de entrega, mantendo o nível de qualidade.
- Fomento das políticas de pessoal no que respeita a criação de equipas para otimizar o processo de produção.

Com a finalidade de cumprir com os objectivos estratégicos e manter a sua contínua adaptação à realidade do mercado, para proporcionar um serviço personalizado e feito à medida das necessidades e suas exigências, a área de construção da San José estrutura-se da seguinte forma:

- Edificação:
 - Universidades e Centros Educativos.
 - Escritórios e Centros Administrativos.
 - Reabilitação.
 - Residencial.
- Obras Especiais:
 - Divisão Hospitalar.
 - Divisão Centros Comerciais.
- Vias de Comunicação.
- Filiais.



EDIFICAÇÃO

• Universidades e Centros Educativos.

Área de grande desenvolvimento e especialização, em que a execução destes projectos constitui um valor estratégico concretizado através da entrega em prazos recorde e com grande qualidade. Em 2005, concluíram-se mais de 20 projectos nesta área.

De todas as actividades realizadas durante 2005, podemos destacar:

Dois centros executados em Valença para CIEGSA (Construcciones e Infraestructuras Educativas de la Generalitat, SA). O "IES Benimaçlet Orriols", com uma superfície de 14.544 m² e o "Novo C.E.I.P. San Antonio de Benageber", com uma superfície construída de 4.193 m².

O "CEIP El Tollo-Retamar", em Almería, realizou-se para o Departamento de Educação da Junta de Andaluzia.

O "Instituto de Cerâmica em Santiago", promovido pela Universidade de Santiago e a Associação para o Desenvolvimento de Investigação Cerâmica na Galiza, onde serão desenvolvidas actividades de I+D.

O "Colégio de Educação Infantil de Ampudia", em Palença, único centro educativo existente nesta localidade.

A "Reitoria II" do Campus de As Lagoas, da Universidade de Vigo, merece destaque já que é uma obra representativa dentro do panorama da Edificação Universitária.

Instituto de Cerâmica em Santiago



IES Benimaçlet Orriols



Hotel Cordoba Center



• Hotéis.

O "Hotel de Alba", desenvolvido para a Interactive Property Developments e localizado em Muchamiel (Alicante), conta com um total de 274 quartos.

O "Hotel Córdoba Center" da Imobiliária Osuna. Neste plano projectaram-se duas edificações independentes, um hotel de 4 estrelas, o Hotel Córdoba Center, e um conjunto residencial de 101 apartamentos de luxo, sobre 20.634.48 m².



Museu do Prado, Madrid

• **Reabilitação.**



A especialização nesta tipologia de obra permite a presença da empresa nos mais importantes projectos relacionados com a preservação do património cultural e artístico, que requerem uma execução com um elevado grau de pormenor e a utilização de técnicas artesanais, de forma a manter o aspecto original do edifício.

A "Ampliação do Museu do Prado", projecto do arquitecto Rafael Moneo, é singular devido à sua importância e especial complexidade dada pela limitação do espaço do Museu e da envolvente urbanística. Esta ampliação, cujo elemento mais famoso é o denominado "cubo de Moneo", permitirá ao museu ganhar 16.500 m², assim que a galeria for unida ao citado claustro da Igreja dos Jerónimos, e albergar 1.500 obras, aproximadamente 50% mais do que na actualidade. Neste novo edifício será instalada uma grande sala de actos com capacidade para 500 pessoas, duas salas de exposições temporais, as oficinas dos restauradores e a zona de lojas.



Museu do Prado, Madrid



"Restauro e ampliação da Casa-Palácio Insular del Cabildo de Gran Canaria". O projecto original de Alejandro de la Sota Martínez abarca a construção de dois novos edifícios geminados, o primeiro destinado a actividades culturais e zonas para escritórios, enquanto que o outro edifício, actual sede do Cabildo, será completamente restaurado e actualizado para ser destinado exclusivamente como sede institucional representativa.



Casa-Palácio Insular del Cabildo de Gran Canaria



Fundação Pedro Barrie de la Maza, Vigo

"Reabilitação do Edifício da Fundação Pedro Barrie de la Maza", projecto levado a cabo pelos arquitectos Luis M. Mansilla e Emilio Tuñón. Este edifício, localizado em Vigo, será convertido na sede da Fundação Pedro Barrie de la Maza, com o objectivo de promover socialmente a educação, investigação e cultura.



Fundação Pedro Barrie de la Maza, Vigo

Sede da Cruz Vermelha, Saragoça



"Reabilitação das sedes da Cruz Vermelha" de Espanha em Saragoça e León.

A "reabilitação do edifício da praça Mazarelos" para a Faculdade de Filosofia da Universidade de Santiago de Compostela, projectado por Julián Morenas Aydillo.



Edificio Judicial de Antequera

• Escritórios e Edifícios Industriais.



O “Edifício Judicial de Antequera”, em Málaga, foi executado para a Junta de Andaluzia, desenvolvendo-se na longitudinal. Uma grande plataforma pública da qual que emerge um prisma de quatro pisos de altura como torre de julgamentos.

O “Edifício de escritórios Ovalum”, nas Palmas de Gran Canarias, projectado para Mapfre Guanarteme, com uma superfície construída de 2.554 m². Este edifício aproveita ao máximo o espaço existente, ao tratar-se de uma esquina, pelo que apresenta forma de quilha.

Dos projectos industriais desenvolvidos, destaca-se a construção dos “Concessionários Eurowagen”, em Alicante, para o Grupo Prim Torrecillas sobre uma superfície de 6.317 m².

De igual modo, como obras especiais destaca-se a execução dos “parques eólicos de Buio”. Compostos por 72 geradores de produção e localizados a norte de Lugo, na “Serra do Xistral”, zona declarada pela União Europeia, em Dezembro de 2004, como o espaço “Red Natura 2000”.

Edifício de escritórios Ovalum



• Residencial.

Colaborando com as principais promotoras imobiliárias do mercado privado, (Imobiliária Osuna, Metrovacesa, Vallehermoso, Urbis, Riofisa, Apex 2000, Bami e Realia), assim como com as promotoras do sector público, desenvolveram-se, entre outros, os seguintes projectos:

“136 Fogos Hato Verde”, nas Pajanosas, Guillena (Sevilha), uma das maiores promoções de edifícios de habitação da Andaluzia.

“Edifício Puerta Real”, em Sevilha, que consta de 104 fogos e uma superfície total construída de 20.946 m².

“105 Fogos” em San Lucar de Barrameda (Cádiz). Composto por quatro núcleos, sendo cada um destes de diferente tipologia.

“92 fogos” em Málaga. Dividido em dois blocos com 46 fogos cada.

“Conjunto residencial Los Rubiales”, em San Agustín de Guadalix, Madrid, que consta de 259 fogos.

Edifício Puerta Real, Sevilla



OBRAS ESPECIAIS

• Divisão Hospitalar.



O “Hospital 9 de Octubre” de Valença, realizado para a NISA. Trata-se de uma ampliação das consultas externas do Hospital, que contará com um total de 55 consultas médicas.

O “Hospital Xeral de Lugo”, para a SERGAS, contará com 823 camas e uma superfície de 151.398 m² distribuída em 4 pisos. Projectado para um funcionamento optimizado, o hospital divide-se estruturalmente em três blocos diferenciados segundo a sua funcionalidade, ou seja: Hospitalização, Consultas Externas e Bloco Técnico, o que oferecerá um serviço optimizado e mais flexível. É o maior hospital projectado da Galiza.



Hospital Xeral de Lugo

Hospital 9 de Octubre de Valença



Hospital Universitario Central das Asturias (HUCA)

O “Hospital Universitario Central das Asturias” (HUCA), para a GISPASA. Este complexo disporá de 1.039 camas sobre uma superfície hospitalar de 180.603 m² e contará com três volumetrias diferenciadas, destinadas a Consultas Externas (quatro pisos), Hospitalização (nove pisos) e Serviços Centrais e Gerais (três pisos). Terá ainda edifícios independentes para Administração e para o Instituto Nacional de Silicoses. Este Hospital será um dos maiores de Espanha, não só pela sua capacidade mas também pelo seu excepcional nível tecnológico, estando dotado dos mais avançados médicos e de investigação.

O “Hospital e Geriátrico de Castilleja de la Cuesta” (Sevilha). Executado para a NISA, desenvolve-se em 2 edifícios independentes, o hospital e o geriátrico. Com uma superfície total de 73.900 m², mais de 350 camas e 24 blocos operatórios será o maior complexo sanitário privado de toda a Espanha, para além das 128 camas com que contará o geriátrico.



Hospital e Geriátrico de Castilla de la Cuesta

O “Hospital de Almansa”, para o SESCAM, em Albacete. Com uma superfície de 26.000 m² dividida em dois edifícios principais, estará dotado de 250 camas e 4 blocos operatórios, que darão cobertura a 60.000 pessoas.

O “Hospital de Hellín”, para o SESCAM, em Albacete. Estas obras têm como finalidade modernizar e adaptar este centro hospitalar, com 12 anos de antiguidade, às necessidades actuais dos utentes para oferecer uma assistência de maior qualidade. Após a conclusão das obras, o hospital contará com 128 camas, 6 blocos operatórios, 37 consultas externas e 18 gabinetes de diagnóstico.

O “Hospital Nuestra Señora de Gracia”, em Saragoça, executado para o Serviço Aragonés de Saúde. Consiste nas obras de remodelação, reabilitação e ampliação do hospital para o adequar às necessidades actuais, nos 6 pisos existentes, onde se redistribuirão todos os espaços e se adaptarão 4 blocos operatórios, no seu bloco cirúrgico, e 2 blocos operatórios locais. As remodelações serão realizadas por fases para permitir o funcionamento simultâneo do hospital.

Além de centros hospitalares, serão desenvolvimentos os projectos de construção do Centro de Saúde de PAU de Sanchinarro e o Centro de Saúde da rua Silvano, também em Madrid, para o SERMAS.



Hospital e Geriátrico de Castilla de la Cuesta



Hospital Universitario Central das Asturias (HUCA)

- **Divisão Centros Comerciais.**

Em 2005 participamos na construção de 5 dos centros comerciais mais importantes do território espanhol, destacando-se:

Os 2 únicos centros inaugurados na Catalunha em 2005: "L'Anec Blau" com uma superfície de 28.000 m² de oferta comercial distribuídos por 144 espaços entre os quais se encontra um supermercado, estabelecimentos de moda, restauração e nove salas de cinema; "Espai Girones", arquitectonicamente inspirado nas antigas fábricas têxteis da cidade, com uma superfície de 46.000 m² distribuída em 13 espaços e 2.361 lugares de estacionamento, sendo o segundo maior centro inaugurado em 2005 em Espanha



Espai Girones, Salt (Girona)

L'Ánec Blau, Castelldefels



O primeiro centro comercial aberto em Albacete, "IMAGINALIA", com uma superfície de 45.890 m². Trata-se do maior centro comercial e de ócio de Castilla La Mancha, constando de 12 salas de cinema, um ginásio, bowling e um auditório para 1.000 pessoas, para além de pequenas lojas de comércio e restaurantes.



L'Ànec Blau, Castelldefels





VIAS DE COMUNICAÇÃO

• Aeroportuárias e Marítimas.

A "Ampliação do Aeroporto de Menorca", no âmbito do Plano Director da AENA. Esta empreitada permitirá que o aeroporto conte com mais de cinco milhões de passageiros anuais, mais do dobro dos actuais movimentos.

A "Remodelação do dique do Porto Pesqueiro da Atunara", em Cádiz, que servirá para melhorar as condições de abrigo do porto.



Aeroporto de Menorca

• Obras Hidráulicas.

"Abastecimento de água e acondicionamento da infra-estrutura das fontes do Palácio da Granja", em Segovia.

"Sistema Geral de abastecimento de água potável, depósitos e rede arterial da zona norte do Porto de Santa Maria", em Cádiz.



Linha de Alta Velocidade Madrid - Levante

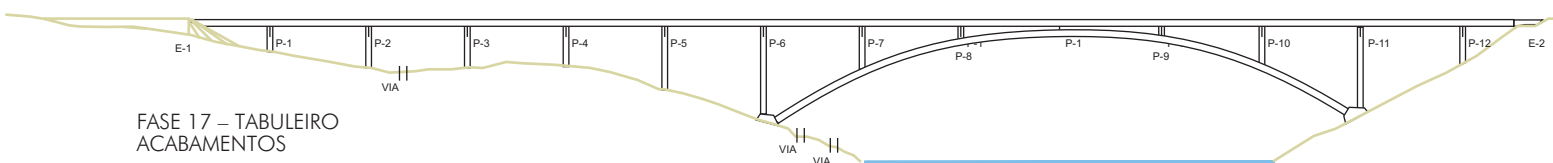


• Ferroviárias.

Com a MINTRA, e no âmbito do Plano de Ampliação da Rede de Metro de Madrid 2003-2007, em que serão realizados mais de 80 km, com 6 interfaces e mais de 70 estações, está a executar-se o troço do "Metro Ligeiro de Colonia Jardín-Boadilla del Monte", com uma extensão de via de 13,7 km, e a "Estação de Metro de Pinar del Rey", pertencente à linha L8 da qual serão beneficiados mais de 10.000 utentes dos bairros de San Matias, San Fernando e Pinar del Rey.

Está a realizar-se, para a ADIF, o troço da AVE Madrid-Valencia "Embalse de Contreras-Villagordo de Cabriel" entre as províncias de Cuenca e Valença. Com uma extensão de 6,5 km e circulando próximo da Reserva Natural das Hoces del Cabriel, o seu trajecto converte-a numa significativa obra, tanto pela sua tipologia como pela especialização que o seu percurso requer. Este desenvolve-se entre três túneis (com uma extensão de 3,9 km) e três viadutos (com 1,7 km de extensão), diferentes e singulares no seu traçado e execução, devido à abrupta orografia do terreno. Estes viadutos consistem em: Cuesta Negra, Embalse de Contreras, com uma ponte em arco de quase 600 metros, e por último o viaduto do Istmo, com um comprimento de 830 metros e uns pilares de 75 metros de altura.

Metro Ligeiro Boadilla del Monte



FASE 17 – TABULEIRO ACABAMENTOS

Linha de Alta Velocidade Madrid - Levante



- **Infra-estruturas e Estradas**

Neste campo, há que destacar a “Ligação do PAU de Las Tablas com a M-40”. Esta ligação, entre a A-1 e a M-607 dotará a maior estrada de circunvalação de Madrid de três faixas de rodagem em cada sentido. Esta obra é de grande complexidade, pois trata-se da primeira ligação construída em Espanha com quatro níveis, constando de dez obras de arte, onde se destaca a construção de um viaduto sobre a A-1 com uma extensão total de 340 m.



Ligação M-40 – PAU de Las Tablas, Madrid





No âmbito do Plano de Infra-estruturas do Ministério de Economia destacam-se as obras do “Troço Encinas de Abajo-Salamanca na via rápida A-50 Avila-Salamanca”, “Troço Encinas Reales-Benameji na via rápida de Málaga A-45” ou “Troço Marcilla de Campos-Osorno (Palencia) na via rápida A-67 Cantabria-Meseta”.

“2ª Via de Cintura de Vigo”. Obra de importante relevância tanto para Vigo como para a Galiza. Com uma extensão de 9.500 metros permite apoiar e potenciar o desenvolvimento da cidade, criando um sistema de infra-estruturas coerentes com as necessidades existentes.



A45 Via Rápida de Málaga



2ª Vía de Cintura de Vigo



2ª Vía de Cintura de Vigo



A67 Via Rápida Cantabria-La Meseta



2ª Via de Cintura de Vigo

O “Acesso Rivas Oeste” para o Município de Rivas Vaciamadrid. Esta remodelação dotará a localidade de um acesso adequado entre a saída n.º 15 da A-3 e a Avenida de Almendros.

• Urbanização



O “Polígono de La Nava” em Olite (Navarra) realizado para SEPES, sobre 200.000 m²

Em Jerez de la Frontera (Cádiz) realizaram-se três empreitadas: a da “Avenida Europa”, a da “Avenida Álvaro Domeq” e a de “Canada Ancha”.

“Remodelação da Rua San José”, Villaverde e arredores, em Alcorcon. Também em Madrid está a executar-se para SEPES: “Urbanização do Bairro de S. Isidro”, em Navalcarnero; “Parque Lineal”, para o Município de Rivas Vaciamadrid.

Na Andaluzia as urbanizações de “Costa Ballena” (Chipiona-Cádiz) ou a da “Avenida La Granja” (Jerez-Cádiz).

Av. Álvaro Domeq, Jerez (Cádiz)





FILIAIS

Através de uma política de diversificação e de expansão geográfica da sua actividade, tem-se apostado de forma decidida no impulsionamento e criação de empresas de carácter autónomo.

O objectivo da criação de filiais é reforçar a sua actividade de construção e ampliar o seu mapa autónomo através da criação, em cada zona, de empresas especializadas em cada um dos mercados, com equipas materiais e humanas próprias, que mantenham as bandeiras da qualidade e do rigor.

Isto permite uma maior aproximação aos clientes privados que operam nesses mercados e prestar uma atenção prioritária à obra pública sujeita a concurso pelas diferentes administrações autónomas locais e privadas.

Actualmente, no âmbito do sector construtor de Espanha, existem seis filiais para cobrir todo o seu território:



Durante o ano de 2005, o conjunto de filiais do Grupo San José verificou um crescimento de produção de 15%. Este dado representa a aposta feita pelas mesmas para a contribuição decisiva nos planos de expansão.

Em 2005, a **Constructora Ávalos** consolidou a sua presença nos Municípios da Comunidade de Madrid. Como objectivo para o próximo ano, prevê continuar com a sua expansão nesta comunidade e desenvolver a sua presença em Castilla-La-Mancha.

As principais obras realizadas durante o último exercício nos principais municípios madrilenos foram:

“Residências da Terceira Idade, em Colmenar Viejo e Vallecas” para AMMA Recursos Assistenciais.

Mais de 14.000 m² de espaços docentes em Centros para o Município de Alcobendas, Rivas Vaciamadrid, Fresno del Torote ou Alpedrete.

De todos os projectos executados, destacam-se o *“Edifício Ambiental Rivas”* (Madrid) ou a *“Sede da Fundação Metrópoli”*, em Alcobendas (Madrid). Em relação a este último, trata-se de um edifício experimental que utiliza as últimas inovações em matéria de arquitectura bio-climática, fontes de energia renováveis (solares, foto-voltaica e geotérmica), construção saudável, poupança energética e critério de sustentabilidade.

O edifício foi seleccionado para representar Espanha na Conferência Internacional “Sustainable Building 2005” que irá decorrer em Tóquio.



Sede da Fundação Metrópoli, Alcobendas (Madrid)

Actualmente estão a executar-se alguns dos seguintes projectos:

- Piscina de água salgada em Parla para o Município de Parla.
- 81 + 57 + 35 fogos em Rivas Vaciamadrid, para a Empresa Municipal da Habitação.
- 120 + 140 fogos em Getafe, para o Nuevo Siglo SC Madrilenia.
- IES em Campo Real para o Município de Campo Real.



Centro Gerontológico AMMA, Puente de Vallecas (Madrid)

Em 2005, a **Alcava Mediterránea** continuou com o seu crescimento empresarial, contando com clientes tão importantes como o Ministério do Trabalho ou as Universidades de Valencia ou Jaime I de Castellón.

Das principais actividades realizadas em 2005 destacam-se a *“2ª Fase da ampliação do Colégio Público San Rafael”*, em Nucia (Alicante) ou a Reabilitação da *“Faculdade de Filologia”* para a Universidade de Valencia.

Entre outros projectos que se encontram em execução, destacam-se:

- Novo edifício para Sede da Câmara de Comércio de Valencia
- Ampliação do Hotel Acuazul em Peníscola, para Acualandia, SA
- Construção CEIP San José de Calanzan em Bigastro

Faculdade de Filologia, Universidade de Valencia





Em 2005, a **Balltagi Mediterrani** verificou um crescimento muito significativo no seu processo de expansão.

Os projectos concluídos em 2005 de maior relevância foram: conjunto residencial “Espai Bulevard”, de 122 fogos em Tarragona; execução do hotel e apartamentos “Les Oliveres”, em El Perelló (Tarragona); construção da “Sede da Casa Daurada”, em Barcelona; ou a “Estação de Serviço” de Palol de Revardit, em Girona.

Assinalam-se como obras mais importantes, entre todas as que se estão a realizar:

- 59 + 46 fogos em Barberás del Valles
- Hotel El Perelló em Tarragona
- CEIP SANT JORDI em Tarragona para GISA
- CEIP JOAN MARAGALL em Barcelona para GISA



Sede Social da Casa Daurada (Barcelona)

Em 2005, a **Cartuja I** continuou com a política de consolidação e de desenvolvimento por toda a Comunidade Andaluz, o que conduziu à estruturação em duas Delegações: Andaluzia Ocidental, com sede em Sevilha, e Andaluzia Oriental, com sede em Málaga. As obras em execução são asseguradas por ambas as Delegações, que abrangem todas as províncias andaluzas, permitindo fornecer um melhor serviço aos clientes com maior qualidade na execução das obras.

Obeve uma elevada carteira de obras, especialmente nas províncias de Sevilha, Málaga, Granada e Córdoba. O objectivo para o exercício de 2006 é manter a sua expansão geográfica e diversificar a tipologia da obra contratada.

Entre os principais acontecimentos de 2005, destacam-se: a construção de um espaço de escritórios que será convertido no centro de negócios de Sevilha; o edifício de escritórios “World Trade Centre”. Este grande edifício situa-se na Ilha de Cartuja, tendo uma superfície de 11.254,29 m² dividida em seis pisos.

A realização de “2 centros educacionais” tipo c-2 e d-4, em Teatinos (Málaga) executados em 5 meses.



Hotel “Les Oliveres”, El Perelló (Tarragona)



World Trade Centre, Sevilha



World Trade Centre, Sevilha



O “Centro de Inovação e Tecnologia da Madeira e do Móvel”, em Lucena (Córdoba), foi executado para a Agência de Inovação e Desenvolvimento de Andaluzia.

Na área residencial destacam-se os 236 fogos da urbanização “Les Olivares”, em Dos Hermanas (Sevilha).

Uma das obras mais significativas que se estão a executar é o “Centro Hospitalar de Alta Resolução” em Guadix (Granada) para o Serviço Andaluz de Saúde.

Actualmente estão em execução, entre outros, os projectos de:

- Reabilitação da Casa dos Artistas de Sevilha
- 84 fogos em Sevilha para EMVIESA
- Construção do parque de estacionamento em Olvera
- Projecto e execução de escolas em Sevilha-Este, Málaga, Manilva e Almeria, para o Ente Público de Infra-estruturas e Serviços Educativos
- Reabilitação do edifício para uso administrativo para o Município de Almeria.
- 237 fogos da Urbanização CALANOVA SEA GOLF, em Mijas, Málaga.



Centro de Inovação e Tecnologia da Madeira e do Móvel, Lucena (Córdoba)



C&C. Construcción, Rehabilitación y Conservación.

A execução da “Sede na Galiza do grupo San José”, em Santiago de Compostela. Este edifício de escritórios foi desenhado pelo arquitecto Manuel Gallego Jorreto.

A “Residência e centro de dia em S. Lázaro”, situada na entrada do Caminho de Santiago, com 104 fogos.

Como obra relevante realizou-se a reabilitação do “Edifício Porta do Sol”, em Vigo. Este edifício data do início do século XX e está protegido pelo Património Histórico (Conselho de Cultura da Junta da Galiza), encontrando-se no âmbito do Plano Especial de Recuperação Interior do Casco Velho de Vigo.

A execução da maior promoção residencial de San Paio de Navia com a construção de “288 fogos”.

Como obras significativas em execução, destacam-se:

- Construção do Edifício Rotacional e Edifício Industrial, para Texvigo, Sedad Coop.
- Departamentos usuários Porto de Cangas. Portos de Galiza.

Centro Hospitalar de Alta Resolução, Guadix (Granada)





Reabilitação e Centro de Dia, S. Lázaro

Edifício de Escritórios do Grupo San José





Centro de Saúde, Barañain (Navarra)

EBA, Eraikuntza Birgaikuntza Artapena.



O objectivo para 2006 é desenvolver e consolidar os níveis alcançados, aumentando o nível de contratação com as diferentes administrações públicas em ambas as comunidades autónomas, diversificando a tipologia de obras e continuando com a implantação em todas as províncias e comunidades, para o qual se vai inaugurar um novo escritório em Pamplona.

Entre os projectos mais destacados figuram a construção de complexos de saúde como o "Centro de Saúde de Barañain", em Navarra, a "Sede de Gamesa", no Parque Tecnológico de Zamudio em Vizcaia ou a construção do hotel "Zenit de Bilbao".

Actualmente estão em execução, entre outros, os projectos de:

- 69 + 34 fogos em Llodio-Alava para VISESA
- 80 + 91 fogos em Loyola-Guipúzcoa para VISESA
- Execução de Rampas Mecânicas no casco Medieval de Vitoria
- Hotel Zenit em Pamplona.

Sede de Gamesa, Zamudio (Vizcaia)





INTERNACIONAL

EUROPA

● Portugal

Portugal encontra-se perante um desequilíbrio macroeconómico como consequência do alto défice fiscal e da conta corrente. Esta situação conduziu a uma falta de confiança empresarial que levou alguns investidores do sector industrial a deslocarem-se para o Leste Europeu e para a Ásia.

Apesar de uma redução de 52% no investimento líquido, o sector de actividades imobiliárias, arrendamento e serviços prestados a empresas, foi aquele que maior investimento directo recebeu, seguido das indústrias transformadoras, construção, e finalmente, produção e distribuição de electricidade, gás e água.

Apesar da recessão sofrida por este sector, a presença da San José em Portugal, através da CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. - Representação em Portugal e Construtora UDRA, Lda., manteve o seu ritmo de crescimento, apresentando uns níveis de aumento do volume de facturação de 46% e 80%, respectivamente.

CONSTRUCTORA SAN JOSÉ Representação em Portugal

A sua presença em Portugal remonta a 1990, centrando-se na actividade da construção. Conta com 4 Delegações distribuídas geograficamente de Norte a Sul:

- Porto
- Coimbra
- Lisboa
- Algarve

Da mesma forma que no território espanhol, em Portugal abarcam-se todas as tipologias de obra. Entre as principais obras concluídas durante o ano de 2005, destacam-se:

EDIFICAÇÃO

● Hotéis

Na área internacional destacam-se a remodelação do Hotel de luxo do Penha Longa, para o Ceasar Park Hotel & Golf Resort, em Sintra, onde se realizou uma remodelação integral de 176 quartos, além da ampliação da capacidade do hotel com a construção de mais 21 quartos.

Hotel de luxo Penha Longa, Sintra (Portugal)





Alto do Moinho, Catujal (Portugal)

● Instalações desportivas

Nesta área construíram-se mais de 16.000 m² de espaços desportivos. Das obras executadas, destacam-se várias obras deste tipo, como o *Pavilhão Desportivo de Tomar*, o *Pavilhão Desportivo de Santa Iria de Azóia*, em Loures, o *Pavilhão do Alto do Moinho*, no Catujal, e por último as *Piscinas de Belém* realizadas para o Município de Lisboa, que contam com uma superfície construída de 4.094 m².

Cine-Teatro, Sobral de Monte Agraço (Portugal)



● Reabilitação

Nesta área destaca-se o projecto de recuperação do antigo edifício do *Cine-teatro de Sobral de Monte Agraço*, obra especial pela sua função social histórico-lúdica.

● Escritórios e Edificação industrial

No âmbito desta tipologia, destaca-se o *edifício Sócio-Cultural em Ferreira do Zêzere* como edifício administrativo. Situada sobre 7.690 m², o pavilhão industrial conta com uma área de 3.500 m² e uma capacidade para 900 lugares de estacionamento.

O *parque subterrâneo* da cidade de Entroncamento para o Município desta localidade. Esta obra inclui uma requalificação de 10.000 m² da zona circundante ao parque, onde foram construídos passeios e entradas, com adaptação de todo o perímetro.

Actualmente estão-se a executar as obras de edificação do novo *Tribunal de Famalicão* e do *Arquivo de Loures*.

● Residencial

O *Complexo habitacional de Aroso e Vilarinha* e os apartamentos de *Parceria e Antunes*, ambas situadas no Porto, e a *Urbanização das Galhardas*, em Lisboa.

Urbanização das Galhardas, Laranjeiras, em Lisboa (Portugal)



Edifício Sócio-Cultural, Ferreira do Zêzere (Portugal)



OBRAS ESPECIAIS

● Hospitais e Instituições de Apoio

No sector da saúde, executou-se o *Centro de Saúde de Santo António dos Cavaleiros*, para o Município de Loures. Este centro conta com uma superfície de 3.355 m², divididos por 4 módulos, para desta forma atender todos os serviços básicos de saúde.

Em relação às obras da saúde, cabe destacar a obra de ampliação do *Hospital de Aveiro*, já concluída.

A área da assistência ou de residências está a ganhar relevância. Destacam-se a *residência Lar Padre Carlos*, em Lisboa, com 2.900 m² de superfície divididos em três edifícios e 4 pisos. O Centro de Dia de Mira Sintra, em Sintra, de 2.130 m², executado para o Município desta localidade.



Centro de Saúde, Santo António dos Cavaleiros (Portugal)



Mercado da Ajuda, Lisboa (Portugal)

● Centros Comerciais



Remodelação do *Centro Comercial Girassolum*, em Coimbra. Realizou-se a remodelação completa deste edifício, modernizando um centro comercial da década de 80.

A execução do *Mercado da Ajuda*, em Lisboa, construído para a Câmara Municipal com vista ao realojamento e centralização de uma zona comercial de grande importância, sobre uma superfície de 4.831 m².

Centro Comercial Girassolum, Coimbra (Portugal)



Construtora UDRA Lda.

Das obras mais relevantes, destacam-se:

O *Hotel D. Inês*, em Lisboa. Hotel de quatro estrelas, construído para a cadeia de hotéis Zenit. Contando com um total de 14 pisos e 87 quartos, nesta obra manteve-se a fachada, executando-se todo o seu interior de raiz, numa área total de construção de 5.400 m².

Áreas desportivas, destacando-se a construção dos *Pavilhões Desportivos Anselmo Andrade* (Almada) e *Noronha Feyo* (Oeiras). Com aproximadamente 3.000 m² de superfície desportiva construída.

Na área da reabilitação, realizou-se a remodelação integral do edifício do *Cine-Teatro Vianense* (Viana do Alentejo). Este edifício, que tem uma área de 1.808 m² e capacidade para 450 lugares, foi recuperado na sua totalidade.

Das obras em execução salientam-se o *Arquivo Municipal do Pau Queimado* (Montijo), a remodelação do *Edifício Sede do Citeforma* (Lisboa) e a construção do *Parque de Feiras e Exposições de Barrancos*.



Hotel D. Inês, Lisboa (Portugal)

Cine-Teatro Vianense, Viana do Alentejo (Portugal)



- **Alemanha**

No ano de 2005, a economia alemã (PIB) cresceu 0,9%, menos sete décimas do que o aumento no ano anterior, segundo os dados publicados pelo Instituto Federal de Estatística da Alemanha.

No sector da construção manteve-se a tendência de diminuição, pelo que a actividade foi reduzida em 4,6%. Assim, 2005 converteu-se no sexto ano consecutivo em que ocorre uma desaceleração da produção neste sector.

A San José mantém a sua presença neste mercado desde 1995 através da sua filial **San José BAU, GmbH**, a primeira empresa do Grupo no país germânico.

A **SJB Mullroser Baugesellschaft, mbh** é a segunda filial do Grupo na Alemanha.

De todos os projectos em execução, destaca-se a construção de um *edifício turístico-residencial nas margens do lago Schwielowsee, em Petzow*, perto de Berlim.



Complexo turístico-residencial nas margens do lago Schwielowsee, Petzow (Berlim)



Complexo turístico-residencial nas margens do lago Schwielowsee, Petzow (Berlim)



Liceu Espanhol "Luís Buñuel", Paris

- **França**

A economia francesa não tem conseguido solucionar os seus problemas económicos. Os resultados negativos do último trimestre de 2005 contribuirão para piorar o volume de crescimento económico do ano. Este situa-se nos 1,4% face aos 3,4% de crescimento de Espanha ou aos 9,9% da China, a economia mais dinâmica do mundo.

Além do medíocre crescimento do Produto Interno bruto francês, a produção industrial decresceu 0,2% em Dezembro e o comércio externo baixou.

A Balança Comercial confirmou o défice histórico da França na relação entre exportações e importações. Em 2005, o défice foi de 26.459 milhões de euros.

Finalizou-se a construção do *Liceu Espanhol "Luís Buñuel"*, em Paris. Trata-se de uma obra importante pela sua implicação cultural e social como referência da comunidade espanhola em Paris, funcionando como motor de transmissão da cultura espanhola na capital francesa. Neste estabelecimento de ensino as aulas seguirão o modelo educativo espanhol.

AMÉRICA

● Argentina

A economia argentina cresceu 9,2% em 2005, alcançando um novo recorde histórico, o mais alto desde 2003 quando deu início a sua recuperação, e superando o nível de 1998, anterior à crise.

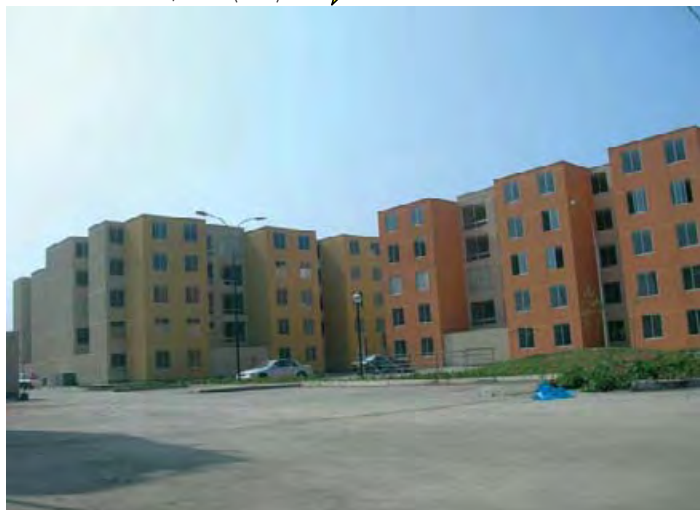
Os dados oficiais indicam que, em 2005, os investimentos cresceram 22,7% impulsionados sobretudo pela construção, sendo este o sector mais dinâmico desde o início da recuperação económica, com uma subida da actividade de 20,4% durante o ano passado.

Com a compra da Auchan Argentina, a San José inicia duas grandes operações imobiliárias na Argentina. Por um lado, a promoção e construção de um grande centro comercial que na primeira fase terá 60.000 m² de superfície arrendável e que se duplicará na segunda fase. O investimento total previsto será superior a 160 milhões de euros.

Por outro lado, está a iniciar-se a promoção de um terreno de mais de 1.000.000 de m² que possibilita a construção de mais de 10.000 fogos na zona da Grande Buenos Aires.

No que respeita a execução de obras, há que destacar a execução do Hospital de San Juan ou as obras do Saneamento principal em Salta, com orçamentos de 20 e de 15 milhões de euros, respectivamente.

Condomínio do Ar, Lima (Perú)



Hospital Rawson, San Luís (Argentina)

● Perú

Neste país, a construção residencial tem vindo a apresentar um crescimento apreciável e dinamismo, sendo o sector líder da economia peruana. Calcula-se que o seu PIB constitui 5,8% do PIB nacional.

A nossa presença no sector construtivo desenvolve-se através de duas empresas: a San José Perú e a Esparq Construcción.

A San José Perú encontra-se a executar uma promoção denominada Condomínio do Ar, com um total de 1.392 apartamentos, além de um parque de estacionamento de 73 lugares e de outras infra-estruturas.

A Esparq Construcción executa edifícios de grande exigência e elevado grau de acabamentos. Da sua actividade em 2005, destaca-se a conclusão da Casa Marsano de desenho exclusivo e acabamentos de alta especificação. Entre as obras iniciadas, destacam-se:

- Edifício Rina Dibos, com 15 pisos e 42 apartamentos de 85 m².
- Edifício Puntas del Este, composto por um edifício de escritórios e 3 edifícios residenciais com apartamentos de alto nível de acabamentos.
- Edifício Chabrier, com 9 apartamentos de luxo.

Em Maio de 2006, prevê-se a conclusão de um parque de estacionamento subterrâneo e a entrega de 200 apartamentos correspondentes à conclusão da primeira fase do Condomínio do Ar.

A Esparq Construcción continuará com o seu crescimento, apoiando-se não só no sector residencial mas também na execução de infra-estruturas públicas, para além da construção de edifícios não residenciais.

- **Panamá**

No ano 2005, a indústria da construção no Panamá registou um leve crescimento de 1,0% face ao exercício anterior, embora seja de destacar que manteve durante todo o ano um alto nível de actividade.

A San José, através da sua filial CPA (Constructora Panameña de Aeroportos) ganhou o Concurso Internacional de Concepção e Construção da Ampliação do Terminal de Passageiros do Aeroporto Internacional de Tocumen da República do Panamá.

A característica principal desta empreitada é a execução da ampliação, sem que se afecte o movimento do aeroporto, mantendo toda a sua capacidade de funcionamento e compatibilizando a execução dos trabalhos com as operações normais do mesmo. A ampliação consiste na realização de 19.650 m² de novas estruturas, divididas em dois edifícios novos e a modernização do edifício actual de 40.000 m², passando de 14 a 22 portas de embarque.



Aeroporto Nacional de Tocumen, Panamá



Aeroporto Nacional de Tocumen, Panamá



Lar Hispano

- **Estados Unidos**

Após a crise económica dos últimos anos, os Estados Unidos voltaram a alcançar a liderança com o PIB mais elevado, em termos absolutos, e um rendimento per capita que supera os 37.500 dólares americanos, mantendo-se deste modo como motor de crescimento mundial.

Nos Estados Unidos, a construção representa 8,5% do PIB, sendo um pilar fundamental da sua economia. Apresenta igualmente previsões futuras de crescimento muito positivas.

A San José Construction desenvolveu obras de diferentes tipologias como edifícios de habitação, complexos desportivos, centros educativos, edifícios administrativos, ...

Entre as obras executadas em 2005, destaca-se a conclusão do *Lar Hispano*, um edifício administrativo com uma superfície de 8.800 m².

Os objectivos da San José para 2006 consistem em consolidar a presença nos EUA e reforçar a sua posição através do sector imobiliário, um sector muito dinâmico neste país.



Colégio Miraflores, Praia (Cabo Verde)

ÁFRICA

- **Cabo Verde**

Em 2005, a Construtora São José Cabo Verde concluiu e entregou o *Colégio Miraflores*, situado na cidade da Praia, Ilha de Santiago.

Sendo um projecto de referência na área da educação, destina-se ao ensino desde o pré-escolar ao secundário, com uma superfície de 5.900 m² onde se distribuem as salas de aula, um edifício residencial e instalações desportivas.



SOUTO MOURA
OS
AR

Edifícios de escritórios, Av. Boavista, no Porto (Portugal)

Imobiliário

Conjectura geral

Estratégia de negócio e factos relevantes

- **Nacional**
- **Internacional**
 - Portugal
 - Argentina
 - Perú

Conjectura geral

Em 2005, o sector imobiliário foi marcado por um novo incremento no preço da habitação, em Espanha, de 12,6%. Apesar de significativo, este incremento foi menor que o dos anos anteriores.

O número de fogos aprovados em 2005 atingirá as 800.000 unidades, o que supõe um incremento de 7,17% face ao exercício anterior. Espanha foi, novamente, o país da União Europeia com maior número de fogos construído.

No final do ano em curso, o número de fogos já iniciados situa-se nas 576.374 unidades, representando um crescimento de 6,72%, enquanto que o número de fogos concluídos cresceu mais de 2%, ou seja, até às 500.000 unidades.

A origem do crescimento dos preços da habitação deve-se à pressão da procura, que nos últimos anos foi beneficiada por reduzidas taxas de juro, condições financeiras atractivas no momento de subscrever hipotecas e uma notável melhoria ao nível da ocupação. A estes factores há que acrescentar que, em Espanha, se dá preferência maioritária ao modelo da propriedade da habitação face ao modelo do arrendamento.

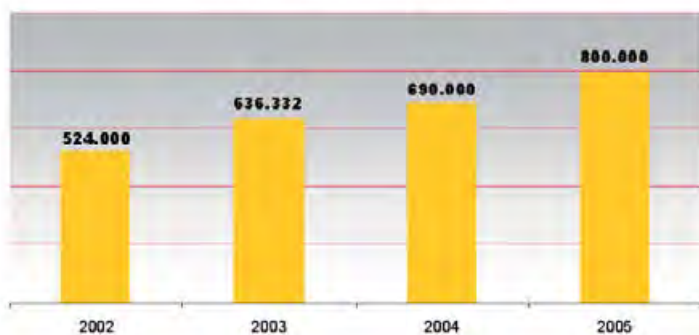
As previsões apontam para que, no ano 2006, ocorra um leve decréscimo da procura e, conseqüentemente, o crescimento dos preços seja inferior ao de 2005, situando-se em taxas mais moderadas que nos últimos anos, i.e. abaixo dos 10%. A conjuntura económica, com o aumento das taxas de juro na zona euro, provoca um encarecimento do financiamento hipotecário, que repercutirá num abrandamento da procura.

Para 2007 estima-se uma subida de preços de 7%. Por outro lado, esta tendência de redução também afectará o ritmo de construção da nova habitação que, previsivelmente, se situará em redor dos 600.000 fogos nos próximos anos, apesar do mercado da primeira habitação em Espanha continuar a crescer.

O mercado assiste ainda ao ressurgir da habitação protegida, com incrementos de mais de 20% no número de fogos aprovados.

Na sequência desta política, o Executivo comprometeu-se a financiar 180.000 fogos ao ano de VPO (Habitação Protegida), através do Plano de Habitação 2005-2008.

N.º Fogos aprovados em Espanha



Estratégia e factos relevantes

A actividade imobiliária é também prioritária no desenvolvimento estratégico da SAN JOSÉ onde tem uma significativa presença empresarial.

Desta forma, a divisão imobiliária, liderada pela IMOBILIARIA UDRA, conta com presença em Espanha, Portugal e Argentina, para projectos residenciais e terciários, tanto no negócio da promoção como no patrimonial.

O sector imobiliário da San José registou, no ano 2005, um forte aumento do volume de facturação e de actividade, com um incremento de 222% face a 2004, em volume de negócios, de 61% de resultado antes de impostos e de 21% de activos. Por outra parte, o volume de compromissos adquiridos com clientes, no fim do exercício, cresceu 41% face ao fecho do exercício anterior.

Das promoções em curso no mercado espanhol há que destacar: Tarragona, Barberá del Vallès (Barcelona), Valdemoro (Madrid), Pontevedra e Vigo (Pontevedra), Santiago de Compostela, Corunha (Corunha) e Sevilha.

O negócio internacional absorveu em 2005 quase 30% do volume de activos administrados em todo o sector imobiliário da San José. A presença internacional da San José abrange a Europa e a América.

Na Europa, a promoção imobiliária desenvolve-se no mercado português, centralizando a sua intervenção nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

A outra linha de negócio internacional centraliza-se na América Latina, concretamente na Argentina e Perú. Estes dois países estão a demonstrar um elevado desenvolvimento imobiliário com grande potencial de crescimento.

As linhas de actuação do sector imobiliário estão orientadas a um desenvolvimento pleno da actividade que permita um crescimento sustentado e exponencial, gerando valor acrescentado ao produto. Para tal, baseiam-se em:

- Originar uma reserva de terreno permanente e equilibrada que permita o crescimento da actividade imobiliária, a médio e longo prazo.
- Reforçar o negócio da gestão patrimonial, diminuindo a sua exposição à estagnação do ciclo económico.
- Optimizar os prazos e a qualidade de entrega das promoções, que se repercutem directamente no cliente final.
- Continuar a oferecer uma atenção personalizada ao cliente.
- Aumentar a presença nos mercados actuais, nacional e internacional, e expandir a novos mercados que ofereçam um desenvolvimento potencial importante.





NACIONAL

No exercício de 2005, a Imobiliária Udra desenvolveu múltiplos projectos. Com presença nas comunidades autónomas da Catalunha e Madrid, centraliza-se principalmente nas localidades de Tarragona e Barberà del Vallès (Barcelona), na comunidade catalã, e em Valdemoro, em Madrid.

Ao longo de 2005, investiu-se em futuras promoções nas comunidades de Madrid, Andaluzia e Castilha e Leão. Como objectivo prioritário para 2006, prevê-se investir em zonas estratégicas como Madrid, Catalunha, Comunidade Valenciana, Múrcia e Andaluzia.



Promoção Espai Bulevard, Tarragona



Las Lomas de Valdemoro, Madrid

A **Douro Atlántico**, sociedade participada pela Imobiliária Udra, centraliza a sua actividade na Galiza. Em 2005 iniciou a comercialização de uma promoção em Santiago de Compostela (Corunha) e adquiriu terreno para uma promoção em Vigo (Pontevedra).

Igualmente na Galiza, a **Copaga**, outra filial do grupo imobiliário, deu início a uma promoção de luxo na Praça de Compostela, em Vigo (Pontevedra).

Residencial Miránia, Barberà del Valles (Barcelona)



A **Udralar**, sociedade participada pela Imobiliária Udra, adquiriu recentemente, no centro da Corunha, três parcelas com um total de 25.000 m² edificáveis, com o objectivo de desenvolver um projecto de promoção de cerca de 280 fogos. Nesta zona, muito próxima do porto, está previsto um importante desenvolvimento urbanístico que dotará a cidade de diversas infra-estruturas públicas que contribuirão para o seu bem-estar e modernidade.



Praça Compostela, Vigo (Pontevedra)



Avenida de Vigo (Pontevedra)

Em participação com o Grupo Noga (Imobiliária Osuna), a **Pontegrán**, filial da Imobiliária Udra, desenvolve quase 80.000 m² de uso residencial e terciário nos terrenos da antiga estação ferroviária de San Bernardo, no centro de Sevilha. No ano de 2005, entregou-se parte do edifício Maestranza e comercializou-se o edifício de Puerta Real. Actualmente, ambos são projectos de referência na capital Andaluza.

A Imobiliária Udra também participa na **Antigua Rehabitalia**, em aliança com o Grupo Larcovi, para a promoção de edifícios de habitação em Colmenar Viejo, Acorcon e Los Berrocales (Madrid), e em Conil (Cádiz), representando aproximadamente um total de 95.000 m² de edificação.



Edifício Maestranza, Sevilha

Edifício Puerta Real, Sevilha





INTERNACIONAL

Europa:

No âmbito imobiliário internacional, o grupo conta com uma presença significativa em Portugal, através da **Douro Atlântico**, que está a promover edifícios de habitação nos municípios do Porto e Maia.

Por outro lado, no âmbito terciário, esta sociedade está a promover o Edifício Meridiano, destinado a venda, um edifício de escritórios de 7.000 m² situado nos terrenos do Parque das Nações, na zona da Expo, em Lisboa.



Edifício de Escritórios na Expo, Lisboa (Portugal)

Edifícios de habitação, Maia (Portugal)



Casas Brancas, Porto (Portugal)



Monte Dos Burgos,
Porto (Portugal)

Ainda no sector dos escritórios, e com o objectivo de originar proveitos correntes no Grupo, a sociedade do grupo **Burgo Fundiários** está a levar a cabo a execução de um edifício de escritórios, para arrendamento, na Avenida da Boavista, no Porto.

Esta promoção, de mais de 15.000 m² é composta por uma torre de 18 pisos e um edifício anexo de 3 pisos.



Edifício de Escritórios, Avenida da Boavista, no Porto (Portugal)

Edifício de Escritórios, Avenida da Boavista, no Porto (Portugal)



América:

Na **Argentina**, a sociedade Udra Argentina foi constituída como suporte da actividade imobiliária do grupo. Actualmente, dispõe de um imóvel de 700 m², na torre Alem Plaza de Buenos Aires, destinada a arrendamento.

No **Perú**, o nosso Grupo desenvolve projectos arquitectónicos e de promoção imobiliária. No que respeita os projectos arquitectónicos, realiza actividades tanto para o próprio Grupo como para clientes externos. Possui uma vasta experiência nesta área, tendo desenvolvido em 2005 projectos muito variados, desde edifícios de habitação do tipo mais económico até outros de luxo, edifícios de escritórios e administrativos, etc.

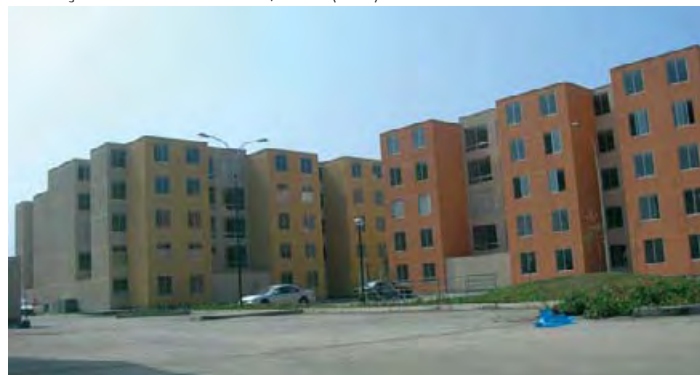


Promoção Condomínio do Ar, Lima (Perú)

Na promoção imobiliária destaca-se o início da execução e comercialização das duas primeiras etapas dos 1.392 apartamentos do Condomínio do Ar, de um edifício de habitação com 45 apartamentos, assim como de outros dois de 5 e 6 apartamentos cada, possuindo áreas de 200 a 385 m² e elevado grau de acabamentos.

Para 2006, pretende-se continuar com a nossa dinâmica de crescimento, expandindo-nos ao mercado dos escritórios e continuando a ser uma referência no mercado imobiliário.

Promoção Condomínio do Ar, Lima (Perú)





Desenvolvimentos Urbanísticos

Conjectura geral

Estratégia de negócio e Factos Relevantes

- **Nacional**
- **Internacional**



Conjectura geral

No sector urbanístico actual espanhol coexistem normativas estatais, autónomas e locais. A Lei do Solo, de carácter estatal, assume-se como uma referência normativa que confere às comunidades autónomas as competências necessárias para definir a legislação em matéria urbanística. Esta legislação concretiza-se localmente no plano geral de cada município, onde se classifica o solo em função do uso previsto. Deste modo, gera-se uma elevada actividade administrativa que proporciona a diminuição do ritmo do processo urbanístico. Por outro lado, a escassez da oferta de terrenos contribui para o acréscimo do custo final do processo. Além disso, a procura imobiliária continua a crescer na base do incremento do rendimento real, num ambiente que permite um crescimento sustentado no emprego, juntamente com uma evolução positiva demográfica e condições financeiras favoráveis para a aquisição de imóveis. Esta envolvente, acrescida da crescente concorrência do sector, proporciona uma especialização na actividade de gestão com o objectivo de otimizar os prazos e os custos dos desenvolvimentos urbanísticos.

Por outro lado, o desenvolvimento das áreas comerciais surgiu como resposta às novas necessidades sociais derivadas do crescimento das cidades, em alternativa ao planeamento tradicional do comércio nas zonas residenciais. Neste sentido, as administrações públicas designaram espaços para utilização do sector terciário nos seus planos gerais. Deste modo, os novos centros surgem como espaços que coexistem com a actividade comercial e lúdica em zonas residenciais de expansão das grandes cidades.

Actualmente, em Espanha existem mais de 450 centros comerciais em exploração o que supõe mais de 10,5 milhões de m² de superfície comercial, para além de mais de uma centena de projectos em curso, sejam ampliações de centros já existentes ou novas inaugurações, que irão incrementar essa superfície em quase 50%. Essa actividade permitiu criar nos últimos anos cerca de 30.000 postos de trabalho directos anuais, o que totaliza mais de 150.000 empregos desde o ano 2000.

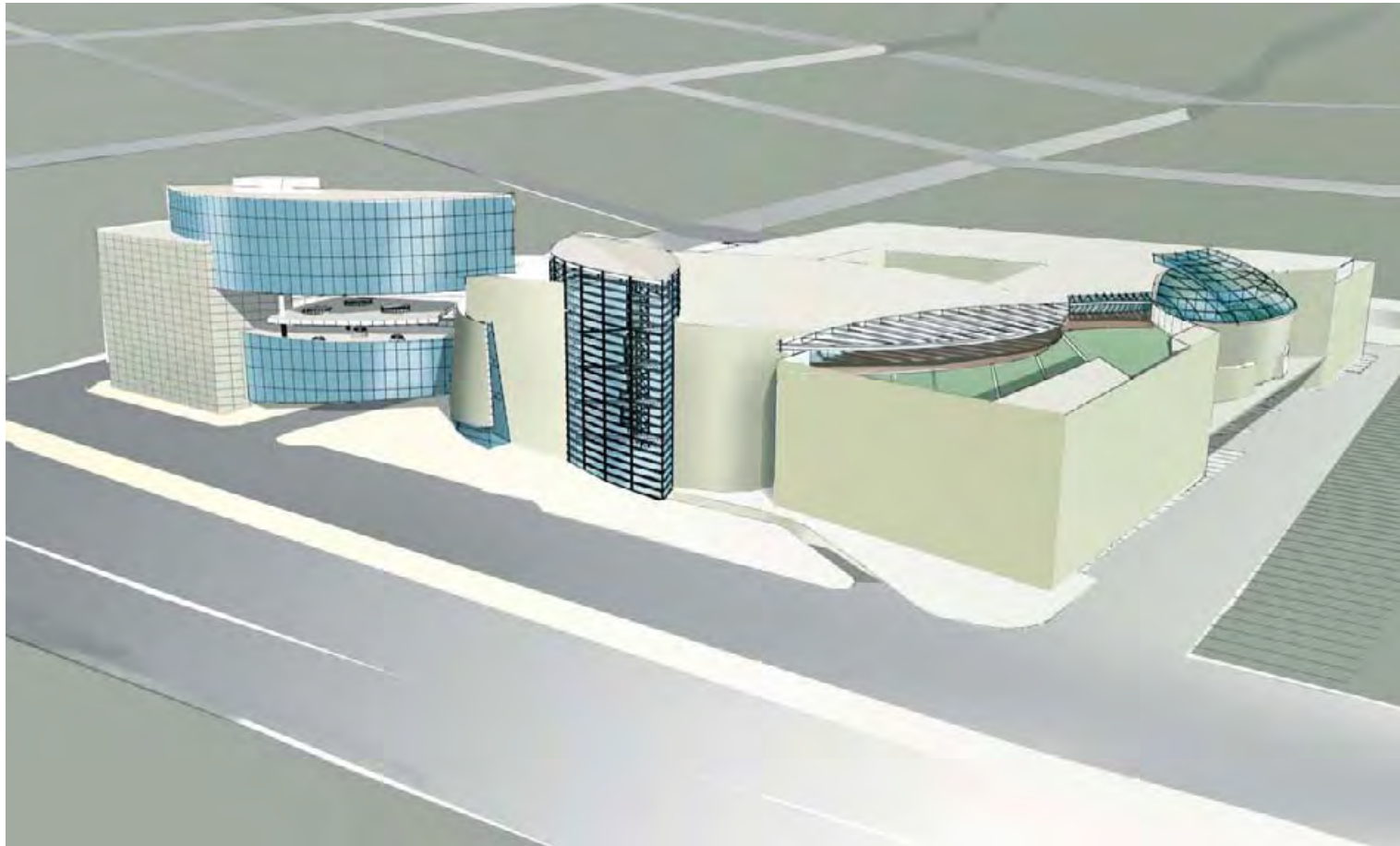
Por comunidades autónomas, Madrid é aquela com maior concentração de centros (possui 20% do número total de centros comerciais e 22,4% da superfície bruta arrendável), seguida de perto pela Andaluzia (17,2% e 16,7%, respectivamente), assim como pela Comunidade Valenciana (10,5% e 11,6%) e a Catalunha (9,5% e 11%).



Estratégia e Factos Relevantes

A San José participa em distintos projectos relacionados com a actividade de desenvolvimento urbanístico, tanto na gestão do solo como na promoção e gestão patrimonial de centros comerciais. A potencialização da gestão de solo surge como uma das apostas de futuro da San José, a coberto da sua experiência e o seu nível de especialização no sector, com a finalidade de aproveitar as expectativas de expansão do mercado imobiliário numa envolvente cada vez mais competitiva.

Centro Comercial Panamericano, Buenos Aires (Argentina)



○ **Desenvolvimento Urbanístico Chamartín (DUCH)**, sociedade participada pelos Desenvolvimentos Urbanísticos da San José e em aliança com o BBVA, tem como objectivo a execução de um dos maiores projectos urbanísticos de gestão de solos previstos em Madrid, a denominada “Operação Chamartín”. Esta operação urbanística consiste na ampliação do Paseo de la Castellana, um dos principais eixos de comunicação da capital espanhola, através da criação de edifícios de habitação, escritórios, parques e edifícios públicos ao longo de uma linha de três km, o que confere mais de 3 milhões de m² de solo, ocupados actualmente por terrenos dedicados à exploração ferroviária. Adicionalmente, este projecto incluirá a remodelação da actual estação ferroviária Madrid-Chamartín assim como a conexão de espaços vitais para a formação de uma grande metrópole do século XXI. Com toda esta envolvente, prevê-se um novo centro da capital na zona norte que tornará viável o projecto desde o ponto de vista técnico, económico, político e cultural.

A San José dispõe de uma reserva de terrenos para uso residencial de aproximadamente **2.000.000 m²**, localizados em **La Tablada** (junto ao Parque Comercial “Buenos Aires 2”) e na zona **Hurlingham** (no partido de Mórón), ambos em **Buenos Aires (Argentina)**.

Por outro lado, o desenvolvimento, e posterior gestão da propriedade de centros comerciais, tem como objectivo principal gerar proveitos correntes resultantes das rendas de aluguer que amenizem os problemas que possam ter derivado de uma estagnação do ciclo económico. Neste sentido, a San José dispõe de três projectos de promoção de centros comerciais, localizados em Sevilha, Algeciras (Cádiz) e Buenos Aires (Argentina), e outros três centros comerciais já em exploração em Buenos Aires.



Centro Comercial Panamericano, Buenos Aires (Argentina)

Desenvolvimento Urbanístico Chamartín, Madrid





Centro Comercial San Pablo Plaza, Sevilha

○ **Centro Comercial "San Pablo Plaza"** localizar-se-á no distrito de Nervión-San Pablo, o segundo distrito da cidade de Sevilha com maior densidade demográfica e com uma população aproximada de 125.000 habitantes. O projecto contará com 50.000 m² construídos. Os locais de comércio estarão distribuídos por três pisos, com 18.500 m² de superfície bruta arrendável e 800 lugares de estacionamento. O orçamento total do projecto ultrapassará os 30 milhões de euros. Prevê-se a sua inauguração em 2007, com proveitos anuais por arrendamento de 3 milhões de euros. Neste momento, já se obteve a licença da obra, pelo município de Sevilha, assim como a licença comercial, pela Junta da Andaluzia, e encontra-se em trâmite a obtenção da licença da actividade.



Centro Comercial San Pablo Plaza, Sevilha



Centro Comercial de Algeciras (Cádiz)

○ **Centro Comercial de Algeciras** será inaugurado no final de 2007. Algeciras é uma localidade da província de Cádiz com 110.000 habitantes. O centro contará com um espaço de 105.000 m² aproximadamente, repartidos por dois pisos de galerias comerciais, com uma superfície bruta arrendável de 31.000 m² e 2.000 lugares de estacionamento. O orçamento do projecto alcançará os 70 milhões de euros, prevendo-se proveitos derivados da exploração de 7,5 milhões de euros de rendimentos brutos anuais. Actualmente, já se obteve a licença comercial da Junta de Andaluzia e está-se a realizar a gestão para obter a licença de obra com o município.



Auchan La Tablada, Argentina

Em 2005, a San José adquiriu os imóveis da Auchan Argentina que são compostos por três centros comerciais em exploração patrimonial, localizados em **Avellaneda**, **La Tablada** (Parque Comercial "Buenos Aires 2") e **Quilmes**, na província de Buenos Aires, junto aos hipermercados Auchan.

Por outro lado, actualmente encontra-se em desenvolvimento, na cidade de Buenos Aires, na confluência da Avenida General Paz com a Rota Panamericana, o **Centro Comercial "Panamericano"**, de 150.000 m², que abrirá as suas portas no segundo semestre de 2007. Este centro contará com uma galeria comercial de dois pisos, um hipermercado e uma ampla zona de estacionamento. Também nesta data e junto a este centro comercial, está prevista a construção de um edifício de escritórios de 12.500 m².



Auchan Quilmes, Argentina

Auchan Avellaneda, Argentina





Industrial

Conjectura Geral

Estratégia de Negócio e Factos Relevantes

- **Nacional**
- **Internacional**



Conjectura Geral

O mercado onde opera a Udra Industrial está centralizado fundamentalmente em dois grandes sectores:

- Instalações e Montagens
- Manutenção

O crescimento no sector das Montagens e Instalações em 2005 foi de 8%, face ao exercício anterior, registando uma desaceleração no crescimento face ao período 2003-2004, em que o crescimento foi de 9,1%. Prevê-se que esta tendência se mantenha e o sector obtenha um crescimento de cerca de 7% em 2006.

O Volume de Negócios no mercado nacional situa-se nos 6.350 milhões de euros, dos quais o maior crescimento contabilizado foi a procura de energia e, em menor grau, o da edificação, situando-se o transporte e o ambiente na média do sector.

Trata-se de um sector muito centralizado, onde 46% do volume está em mãos das cinco primeiras empresas do sector.

A Manutenção e Instalações geraram um negócio de 6.900 milhões de euros, com um crescimento no último ano de 8,1%, prevendo-se que no próximo ano se mantenham estes valores. Este crescimento foi constante nos últimos anos, situando-se a quota de crescimento médio nos 7,5% no período 2001-2005.

A tendência observada é de uma crescente subcontratação por parte dos clientes neste tipo de actividades, o que conduz a que as expectativas de crescimento dos próximos anos sejam cada vez melhores, convertendo-se no futuro imediato num sector seguro.

A manutenção de edifícios gerou à volta de 56% do valor do mercado, enquanto que o segmento da indústria, energia e outras, apenas representou 44%, embora tenha mantido as melhores perspectivas de crescimento. Os serviços de manutenção de elevadores e maquinaria industrial são os que apresentam maior peso específico, valendo cada um 25% do valor do mercado. Logo de seguida, situam-se os segmentos de instalações eléctricas, com pouco mais de 15%, e de climatização, com cerca de 12%.

Para os próximos anos as empresas do sector continuarão a beneficiar de um maior grau de subcontratação, assim como da tendência de concentração num único fornecedor de todos os serviços de manutenção, o que fomentará o crescimento das companhias multi-serviço e das empresas de "facility management".



Complexo Hospitalar de Jaén

Estratégia e Factos Relevantes

A área industrial está liderada pela Udra Industrial, empresa do grupo criada para dar resposta a um meio que dia a dia requer maior especialização, produtividade e capacidade para atender os clientes.

Com mais de 20 anos de experiência no sector, a Udra oferece soluções integrais de projectos, desde a fase inicial da concepção até à gestão dos mesmos, adaptando-as às necessidades do cliente e à tipologia dos projectos, incluindo o financiamento.

As actividades do Grupo têm um amplo âmbito de aplicação, o que permite garantir a presença em todas as áreas de desenvolvimento das instalações em edifícios e infra-estruturas.

Os objectivos baseiam-se na eficiência da gestão e na excelência tecnológica, com a finalidade de conseguir um maior aproveitamento dos recursos buscando sinergias entre as diferentes actividades que o Grupo realiza. Em suma, trata-se de configurar uma empresa mais sólida que actue num mercado cada mais vez mais global.

A actividade desenvolvida em 2005 esteve centralizada no ajuste da organização às solicitações dos mercados em que opera. Assim, neste exercício aumentou o número de projectos que consistem na realização do conjunto de instalações, realizando uma maior selecção no tipo de projectos a executar, pelo que o volume médio por obra contratada incrementou em 93% face ao ano anterior, centrando-se preferencialmente nos grandes projectos de investimento do país nas áreas dos Transportes, Saúde e Energia.

A abertura da nova Delegação de Saragoça permite dar cobertura à área que compreende Aragão, Cantábria, Navarra, La Rioja e o País Vasco, o que permite participar em projectos de investimento previstos nessa zona, e muito especialmente em Saragoça, por ocasião da celebração da Expo de 2008. As contratações realizadas para a execução das instalações no "Polidesportivo Século XXI", a "Residência Geriátrica de Urbis" ou a "Climatização da Estação das Delícias" estão a permitir estruturar esta Delegação para fazer frente aos próximos investimentos.

Como objectivos estratégicos, cabe destacar os seguintes:

- Consolidação da área industrial nos grandes projectos de investimento, tanto na área dos Transportes, Metro de Madrid, Metro de Málaga e Novos Aeroportos, como na área da Saúde através dos Hospitais da Comunidade de Madrid, assim como os programados para outras comunidades autónomas.
- Entrada nos mercados Hidráulico e de Energias Renováveis através da participação em projectos de dessalinizadoras e depuradoras, fábricas de Biodiesel e Parques Eólicos.
- Continuação de projectos de Venda de Energia. Actualmente, realiza-se a gestão de vários hospitais na Andaluzia e Catalunha através da Venda de Energia, para além da manutenção da totalidade das infra-estruturas necessárias para a sua exploração.
- Consolidação do nosso modelo de apoio ao cliente, em proximidade, com a abertura de novas Delegações nas zonas onde já dispomos de uma importante actividade, como é o caso de de Castilla La Mancha, e Castilla e Leon.

Telecomunicações e obras especiais

Estão a realizar-se importantes projectos com a Red.es, instalação de Centros TIC na Andaluzia, Comunicações das Cocheiras de Vallecas na Linha 1, para a Mintra, Instalações especiais nos túneis da M-30 ou as instalações especiais da Cidade da Cultura em Santiago

Por áreas de negócio, como factos relevantes, destacam-se:

- **Manutenção**
Conseguiu-se um grande avanço na consecução de grandes projectos, como a manutenção integral das Oficinas da Airbus em Illescas e Getafe.
- **Energia**
No sector das instalações, realizaram-se projectos como a Subestação Eléctrica de 66Kv do troço Aeroporto de Jerez-Cádiz, as Instalações eléctricas em 4 estações de Metro Norte, sub-lanço II-B e as Obras de Ligação do Abastecimento de Média Tensão Vaal de Nuria.

Cidade da Cultura, Santiago de Compostela



Hotel Porta de Valença

Túneis de Castel de Ferro, Granada



- **Mecânicas**
Desenvolvem-se projectos em diversos âmbitos desde a Climatização do Edifício Fragatas F-100 em Ferrol, para a Marina (Ministério da Defesa), o Polidesportivo Século XXI, em Saragoça ou o Hotel Los Alcázares, em Toledo.
- **Internacional**
Destaca-se a importância em dois projectos de relevância única, como são as instalações da Base Militar de Herat no Afeganistão e o projecto de execução "chave na mão" das instalações do Hotel Actif Barceló, em Marrocos

Hotel Actif, Marrocos





Concessões e Serviços

Estratégia de Negócio e Factos relevantes

- Nacional
- Internacional



Estratégia de Negócio e Factos relevantes

Na área dos Serviços e Concessões agrupam-se as actividades realizadas pelo Grupo San para atender às solicitações dos serviços referidos na Manutenção Integral de Edifícios, Desenvolvimento das Infra-estruturas de Gestão Energética, Manutenção de Redes de Comunicação, assim como a Conservação de Parques e Jardins.

Estes serviços, baseados numa oferta de qualidade, regularidade na frequência dos proveitos e estabelecimento a longo prazo, traduzem-se em negócios que proporcionam ao Grupo a estabilidade das suas receitas.

- **Serviços de Manutenção Integral de Instalações:** compreendem a gestão e manutenção das instalações de imóveis, tanto no âmbito comercial e industrial como no residencial e hospitalar. Num mercado muito concorrencial, com um volume de negócios de 6.000 milhões de euros, caracterizado por uma utilização massiva de mão-de-obra, a Tecnocontrol, empresa do Grupo especializada em Manutenção e Instalações Hospitalares, conta com uma experiência de 25 anos no sector que garante a qualidade da prestação destes serviços.
- **Hospitais:** a manutenção das instalações hospitalares ou de centros de saúde é um mercado altamente técnico e especializado, orientado para que todos os serviços e sistemas do hospital funcionem, sejam os básicos (abastecimento de água, aquecimento, ...) como os cirúrgicos e sanitários (electromedicina).

Serviços de Manutenção de electromedicina



Serviços de Manutenção de Parques e Jardins



Cidade das Comunicações de Telefónica, Madrid



A San José presta estes serviços, entre outros, em centros tão importantes como o Hospital Geral de La Palma e o Hospital Insular de Gran Canaria (Las Palmas), ambos nas Canárias, o Hospital de Vall d'Hebrón, em Barcelona, o Hospital Gregório Marañón e a Maternidade de O'Donnell, em Madrid, assim como o Novo Hospital Geral da Ciudad Real e o Hospital Nossa Senhora do Prado em Talavera de la Reina (Ciudad Real).

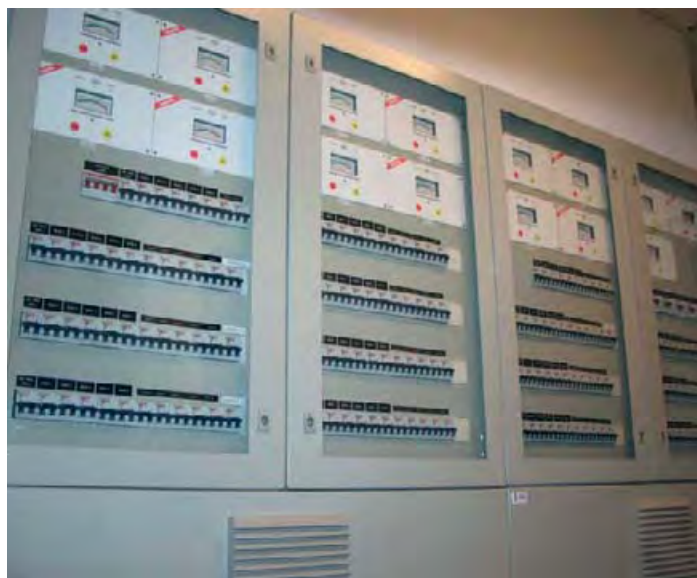
- **Patrimoniais:** no âmbito da manutenção geral de instalações, está-se igualmente presente em projectos tão importantes como a Cidade das Comunicações, da Telefónica, ou o património imobiliário do Real Madrid (Estádio Santiago Bernabeu, Cidade Desportiva,...).

Manutenção do Património do Real Madrid (Cidade Desportiva)



- **Serviços de Manutenção Aeroportuária:** compreendem a gestão e manutenção das instalações electromecânicas. O ritmo que esta actividade aérea alcançou nos últimos tempos teve como consequência um contínuo desenvolvimento e evolução tecnológica das instalações aeroportuárias. Nesse sentido, exige-se uma nova abordagem da engenharia de manutenção, de forma a não perder o nível técnico do pessoal que se dispõe para atender e operar nos distintos sistemas e instalações em geral. Neste sector conta-se com as manutenções dos mais importantes aeroportos espanhóis, como o de Madrid-Barajas, El Prats de Barcelona, o de Las Palmas, de Sevilha, de Málaga e de Lanzarote.

Aeroporto de Málaga



- **Serviços Energéticos:** compreendem a gestão, manutenção e venda de energia no ciclo completo, desde a concepção e a execução até à manutenção total da infra-estrutura:
 - *Centros de Atendimento Primário (CAPS)* em Barcelona para a Generalitat, onde se realiza a manutenção e exploração mediante a venda de energia aos diversos centros.
 - *Obras de remodelação e adaptação* ao uso de gás natural das instalações produtoras de energia térmica no **Complexo Hospitalar de Jaén**, assim como a exploração e fornecimento de energia térmica, para o Serviço Andaluz de Saúde (SAS), Instalação Produtora de Energia Térmica no Hospital Universitário de Porto Real, em Cádiz, para o SAS.

Complexo Hospitalar de Jaén





- **Serviços de Manutenção de Mobiliário Urbano:** compreendem a gestão e manutenção das infra-estruturas nas vias públicas, tanto para clientes públicos como privados. Neste sector realiza-se a gestão integral de aproximadamente 14.000 cabinas telefónicas e 5.000 recintos privados com equipamento telefónico para a Telefónica, numa zona geográfica que compreende Madrid, Barcelona, Tarragona e Castela e Leão.



Manutenção de mobiliário urbano

- **Serviços de Conservação de Parques e Jardins:** compreendem os serviços de Jardinagem e Reflorestação:

Gestão Global das Zonas Verdes, para o Município de Madrid. Este serviço de manutenção abarca sete milhões de metros quadrados e compreende zonas tão emblemáticas como:

- Fuencarral-El Pardo: Parque Norte, La Alcazava ou La Vaguada
- Moncloa: Parque da Plaza de España, Parque Almansa
- Latina: Las Cruces e Cuña Verde

A estratégia geral da San José assenta na consolidação e desenvolvimento dos mercados de Manutenção Integral de Edifícios (em especial dos serviços hospitalares), dos serviços urbanos (gestão de zonas verdes, recolha de resíduos e limpeza viária), início na Manutenção de Infra-estruturas e serviços aeroportuários de "handling", assim como na busca de novas oportunidades em negócios complementares que tragam sinergias aos já desenvolvidos pelo Grupo.

Serviços de manutenção de Parques e Jardins, Madrid





Serviços de handling

Serviços de handling

Dos objectivos traçados para 2006, adquire especial relevância a participação nos concursos recentemente liberalizados por AENA, em 2005, o mercado dos serviços de "handling".

Esta liberalização realizou-se em duas fases. Uma primeira fase de licitações que compreendia os 28 aeroportos de menor tráfego da rede e uma segunda fase onde se licitaram os 16 aeroportos de maior tráfego. Em ambos os processos, a vigência das licenças será de sete anos.

Os 16 aeroportos implicados nesta segunda fase concentram cerca de 90% do negócio de "Handling" em Espanha. Desta forma, a AENA licitará nesta segunda fase um total de 36 concessões através de 16 concursos – um por aeroporto.

Deste modo, pretende-se ampliar o serviço oferecido nos aeroportos de Madrid-Barajas, Barcelona-El Prat, Alicante e Málaga, de 2 a 3 operadores, mantendo-se 2 operadores nos restantes 12 aeroportos (Palma de Maiorca, Gran Canária, Tenerife Sul, Tenerife Norte, Lanzarote, Fuerteventura, Menorca, Ibiza, Bilbao, Valença, Sevilha e Santiago de Compostela).

No negócio aeroportuário, a San José conta com uma notável experiência, como demonstra a construção da nova pista do aeroporto Madrid-Barajas, a participação na execução do Novo Terminal T4, a central energética do aeroporto de Barcelona ou as ampliações e desenvolvimentos que se estão a realizar no aeroporto de Menorca, ou ainda internacionalmente, através dos aeroportos de Panamá e Washington.

Serviços de handling





Responsabilidade Social Corporativa

- Recursos Humanos
- Formação
- Qualidade e Ambiente
- Prevenção e Segurança
- I+D+i (Investigação, Desenvolvimento e Inovação)
- Clientes e Fornecedores
- Comunicação

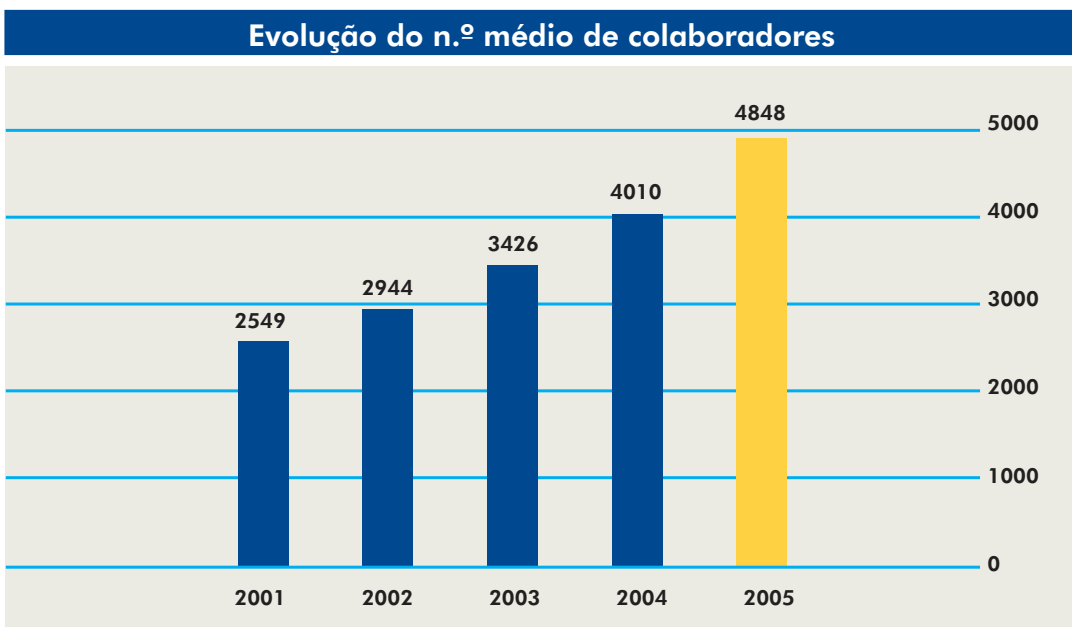
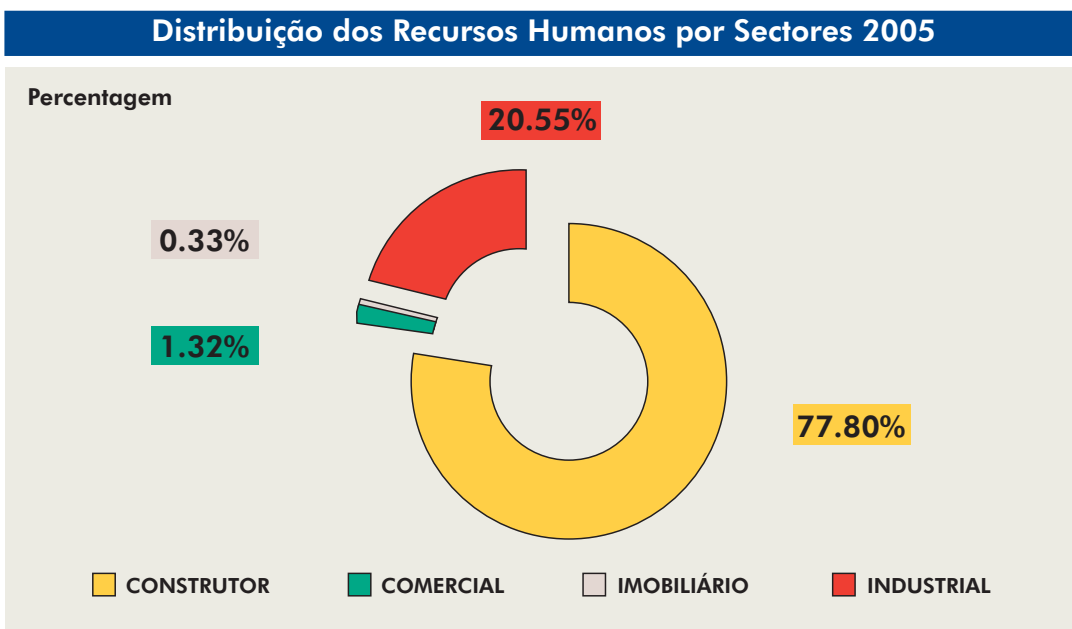


Recursos Humanos e Formação

Na conjectura de uma actividade empresarial onde a concorrência se reflecte ao máximo, a Direcção de Recursos Humanos centraliza os seus objectivos nos valores da capacidade e liderança das suas equipas, convertendo-as no factor indispensável do êxito empresarial.

Através dos Departamentos de selecção, formação, gestão de pessoal e relações laborais contribui-se para o crescimento sustentado, focando o seu esforço na motivação e formação com o objectivo de atrair, desenvolver e reter os seus profissionais. Desta forma, em 2005 implementaram-se políticas de retribuição alternativa, orientadas principalmente para a melhoria social dos colaboradores.

Na base do crescimento, expansão e inovação de novas actividades de negócio, a política de pessoal da empresa está orientada para a formação, especialização e maior qualificação dos profissionais, incidindo tanto em programas especiais de formação técnica para jovens recém-licenciados, como em programas de consolidação a nível de cargos directivos.



Para a gestão de recursos, o Departamento de Recursos Humanos divide-se na Selecção, Formação, Gestão de Pessoal e Relações Laborais. Estes Departamentos fomentam diversas oportunidades aos seus funcionários, com o objectivo de seguir uma política dirigida à captação e retenção dos seus melhores profissionais, através do critério da igualdade de oportunidades e desta forma assegurar o crescimento do Grupo.

Considera-se a formação como um elemento chave do nosso desenvolvimento empresarial, conseguindo uma melhor competitividade e atingindo os objectivos estabelecidos. Desta forma, a nossa política de formação está centralizada em áreas tão imprescindíveis como: a **Prevenção de Riscos Laborais**, já que consideramos primordial a segurança dos nossos trabalhadores; **Qualidade e Ambiente**, dando a conhecer a todos os colaboradores a política de gestão ambiental da empresa.

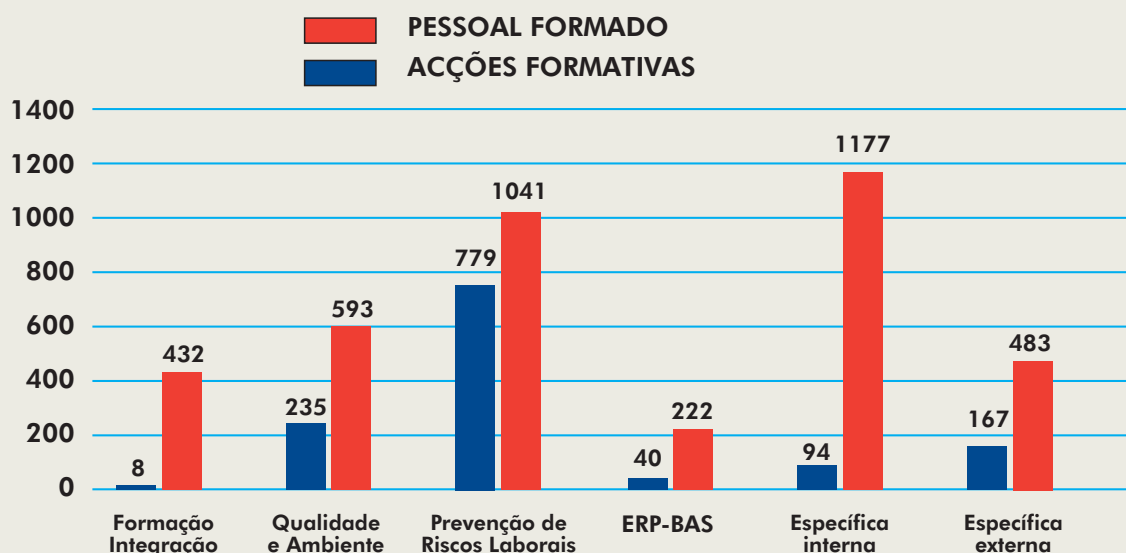


O Departamento de Formação concebeu e levou a cabo diversas actividades formativas, destacando-se um incremento significativo na formação específica, o que conduz a que as nossas equipas sejam devidamente qualificadas e profissionalmente eficientes. Desta forma, entre os anos 2001 e 2005, a formação aumentou aproximadamente 50%.

Apostando na inovação, trabalha-se na implementação de novos programas para a melhoria de conhecimentos e habilitações dos nossos trabalhadores, utilizando para tal um Sistema de Teleformação Sincronizado através do uso do Satélite Hispasat.

- Durante o ano de 2005, participou-se em vários Fóruns de Emprego com o objectivo de dar a conhecer a empresa aos estudantes de diferentes cursos universitários, tais como:
 - Fórum do Instituto da Empresa
 - Civilfor: Fórum de Emprego da Escola de Engenheiros de Caminhos, Canais e Portos
 - Fórum de Emprego de Armilla (Granada)
 - Fórum de Emprego ITOP (Engenheiros Técnicos de Obras Públicas da Universidade Politécnica de Madrid)
 - Fórum de Emprego da Universidade de Castilla La Mancha (Albacete).

Acções formativas e pessoal formado em 2005 por Áreas



* Relativamente à formação em Prevenção de Riscos Laborais, apenas se contabilizaram os cursos com mais de 3 horas. O âmbito desta formação é completado com cursos de menor duração e formação dada nas próprias obras, incluindo subempreiteiros, operários, arvorados, etc.



Educação e Cultura

Consciente da importância social que tem a educação e a cultura, levam-se constantemente a cabo eficientes actuações, no sentido de melhorar e facilitar a transmissão educacional e cultural da nossa sociedade.

Para tal, existem acordos com todas as universidades e escolas de negócios, tanto públicas como privadas, no âmbito nacional e internacional, que facilitam o acesso laboral aos estudantes. Estas acções representam um ponto muito importante na área educacional, proporcionando uma entrada no mercado de trabalho com garantias e qualidade.

Um dos factos mais relevantes, no ano 2005, foi a criação da **Fundação Laboral Centro de Arte e Criação Industrial**. Esta acção realizou-se conjuntamente por vários associados e o Governo do Principado das Astúrias. A Fundação será privada, cultural, de beneficência, sem fins lucrativos.

No campo cultural, publicaram-se periodicamente livros de obras de construção emblemáticas e interessantes, sobre a edificação, reabilitação e vias de comunicação.

Qualidade

A Política de Qualidade desenvolvida tem por objectivo atingir a máxima satisfação do cliente, incrementando o nível de qualidade das obras, produtos e serviços, através da melhoria contínua e da constante motivação dos colaboradores, com o duplo objectivo de implementar um sistema de qualidade eficaz e adequado ao funcionamento do Grupo.



O Sistema de Gestão de Qualidade da nossa organização está baseado na norma EN-ISO 9001: 2000 e proporciona o padrão para estabelecer e rever o cumprimento dos seguintes aspectos diferenciadores:

- Oferecer um serviço que se adapte aos requisitos especificados pelos nossos Clientes.
- Estabelecer programas de formação permanentes, os quais nos permitem dispor de pessoal com um alto nível de qualificação.
- Manter contactos permanentes com os nossos Clientes, fornecedores e subempreiteiros, de forma a poderem colaborar conjuntamente na melhoria da qualidade das obras, produtos ou serviços.
- Implicar, motivar e comprometer o pessoal directivo e trabalhadores em geral, de forma a garantir uma participação activa no desenvolvimento das suas actividades.
- Assegurar o cumprimento da legislação e normativa de aplicação obrigatória.

O compromisso desta política e as acções desenvolvidas permitiram a obtenção e manutenção da certificação de qualidade, segundo a norma ISO 9001, para as empresas dos sectores de Construção, Industrial e do Grupo descritas em seguida.

Com o objectivo de contribuir para a consecução dos diferentes aspectos estabelecidos na Política de Qualidade, definiram-se entre outros os seguintes objectivos:

- Ampliar a implementação de Sistemas de Gestão de Qualidade ao sector imobiliário.
- Melhorar o atendimento aos clientes do sector Construtor, mediante a criação e desenvolvimento de um Departamento de Apoio ao Cliente, dedicado à atenção de sugestões, queixas e reclamações.

EMPRESA	REGISTO	ANO DE CERTIFICAÇÃO
SECTOR CONSTRUTOR		
Constructora San José	ER - 0510 / 1997	1997
Cartuja I.	ER - 1363 / 1999	1999
Constructora Ávalos	ER - 0748 / 2000	2000
Balltagi Mediterrani	ER - 1161 / 2004	2004
C&C	ER - 1167 / 2004	2004
EBA	ER - 1170 / 2004	2004
Alcava Mediterránea	ER - 1138 / 2005	2005
SECTOR CONSTRUTOR INTERNACIONAL		
Constructora San José PORTUGAL	ER - 0011 / 2002	2002
Construtora Udra	2005 / CEP2460	2005
SECTOR INDUSTRIAL		
Tecnocontrol	ER - 0335 / 2000	2000
Tecnocontrol Servicios	ER - 1202 / 1998	1998
Sefri Ingenieros	ER - 0486 / 2002	2002
Artel Ing.	ER - 1253 / 1999	1999
SECTOR COMERCIAL		
Arserex	ER - 1675 / 2005	2005

Ambiente

A política ambiental está orientada para a defesa e preservação do meio natural onde actuamos. Os seus principais objectivos baseiam-se nas seguintes acções:

- Implementar medidas para diminuir o impacto ambiental das actividades, obras e serviços.
- Prevenir a contaminação.
- Minimizar o consumo de recursos (água, madeira, combustível, etc.).
- Fomentar a eficiência e poupança energética das instalações.
- Gerir adequadamente os resíduos.

Como consequência da preocupação pelo meio natural, várias empresas do Grupo dispõem de um Sistema de Gestão Ambiental, de acordo com a norma UNE-EN ISO 14001:2004, que estabelece as pautas de actuação neste âmbito.

Em 2005 definiram-se os seguintes objectivos estratégicos relacionados com a preservação do ambiente:

- Melhorar a formação e implicação ambiental de todas as pessoas que desenvolvem o seu trabalho para o Grupo, ou em sua representação, e que possam causar impactos ambientais.
- Completar a implementação e certificação do Sistema de Gestão Ambiental em todas as empresas do Sector Construtor.
- Estender a implementação de Sistemas de Gestão Ambiental a outros sectores do Grupo.
- Optimizar o actual processo de gestão de resíduos.
- Incrementar a utilização de materiais reciclados e recicláveis.



Enfoque baseado nos processos

Os Sistemas de Gestão implementados têm um enfoque baseado em processos, onde é o cliente que define os requisitos de entrada e percebe os resultados da aplicação do Sistema. Os processos definidos dividiram-se em: Principais, Estratégicos e de Apoio. Com o objectivo de poder realizar um correcto acompanhamento dos processos relacionados com as principais actividades de negócio de cada empresa definiram-se INDICADORES.

Tendo em conta a grande variedade de indicadores que de forma geral se estabelecem em cada empresa, segundo as suas operações e estrutura multi-sectorial corporativa, um passo importante levado a cabo, no ano 2005, foi acordar e estabelecer indicadores globais que integrem e reflectam a evolução e actuação das empresas do Grupo em função da sua linha de actividade. O estabelecimento destes indicadores globais tem por objectivo: realizar medições homogéneas por linhas de actividade, facilitando o acompanhamento das medidas de melhoria implementadas e permitindo conhecer o grau de consecução dos objectivos; estabelecer as melhores práticas e torná-las extensíveis às restantes empresas, como oportunidade da sinergia obtida.

EMPRESA	REGISTO	ANO DE CERTIFICAÇÃO
SECTOR CONSTRUTOR		
Constructora San José	GA - 2003 / 0398	2003
Cartuja I.	GA - 2006 / 0028	2006
Constructora Ávalos	GA - 2005 / 0328	2005



Prevenção de Riscos Laborais

Em todas e cada uma das actividades desenvolvidas pelas empresas do Grupo, a saúde e segurança dos trabalhadores, prevalecem sobre qualquer outra consideração.

O nosso compromisso consiste em alcançar o maior dos níveis possíveis de segurança e saúde no trabalho, e incorporar os aspectos preventivos no conjunto das actividades das empresas e em todos os níveis hierárquicos das mesmas, como temos vindo a fazer desde sempre.

Os objectivos estratégicos, em matéria de prevenção laboral, são os seguintes:

- Cumprir, em cada instante, a legislação vigente nesta matéria.
- Melhorar a acção preventiva.
- Actualizar periodicamente os nossos métodos preventivos, adaptando-os ao progresso técnico.
- Garantir aos trabalhadores a suficiente e adequada formação teórica e prática.
- Possibilitar a participação e informação de todos os trabalhadores da organização, assim como o direito de serem consultados.

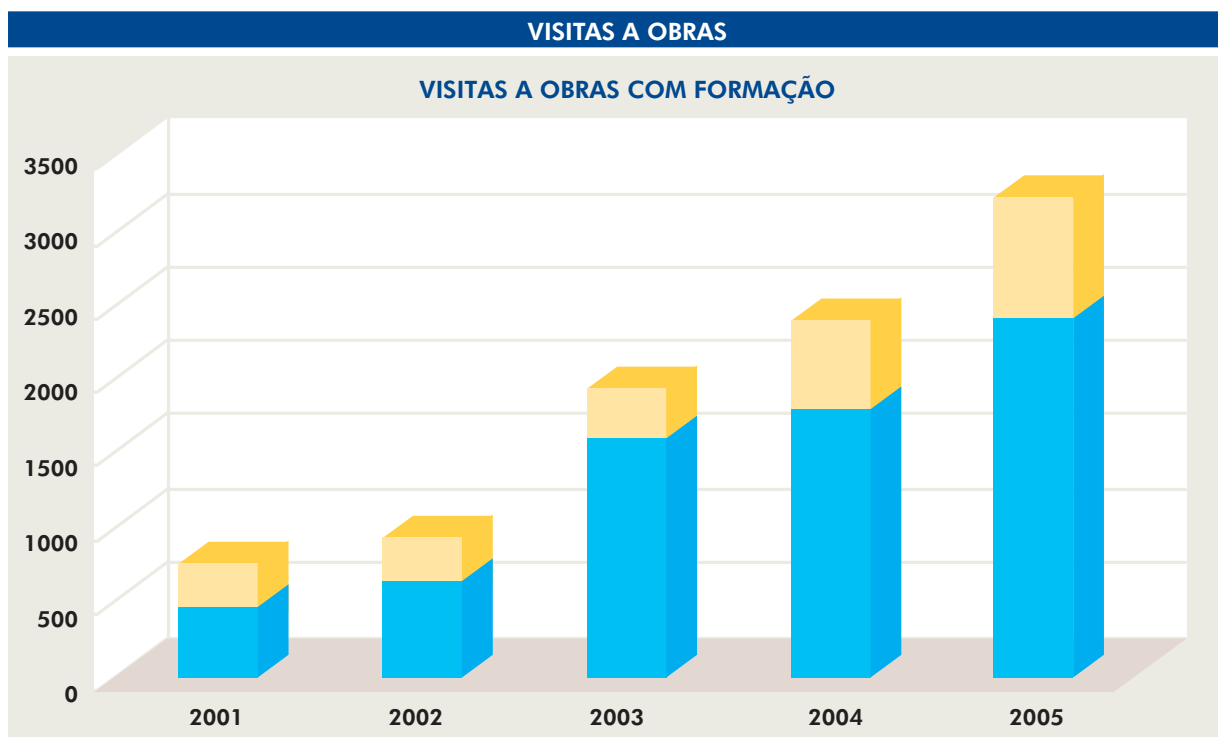
Acreditamos que a aplicação das medidas preventivas e correctivas, que evitem o aparecimento dos riscos e minimizem as consequências daqueles que não se podem evitar, é obrigação de todos.

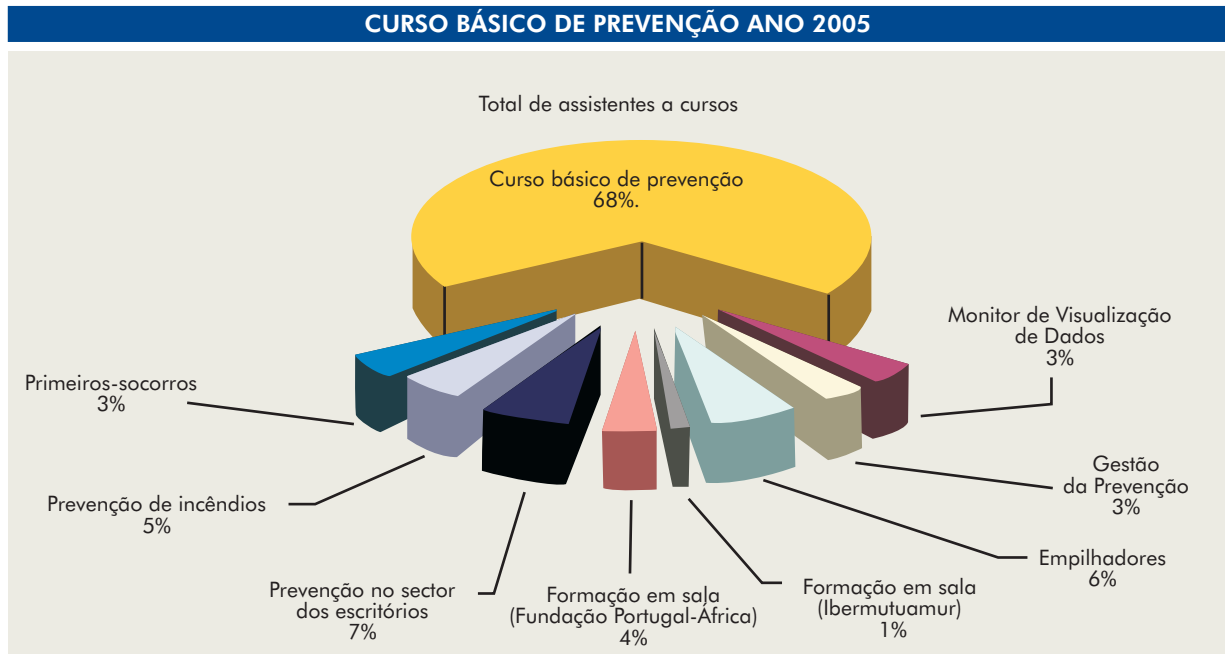
Como tal, esta política é de cumprimento obrigatório em todas as empresas do Grupo, tanto em Espanha como no estrangeiro. Não obstante, em cada país será respeitada e aplicada a sua própria legislação, especialmente naqueles que não pertencem à União Europeia.



Face ao incremento de trabalhadores imigrantes nas nossas obras, procedeu-se à tradução dos nossos placares e manuais em português, árabe, romeno e polaco.

Tal como se pode observar nos seguintes gráficos, durante o ano 2005, 1.041 trabalhadores receberam formação específica em matéria de prevenção de riscos laborais através de variados cursos. Ainda assim, realizaram-se 2.398 visitas às obras, das quais 813 foram completadas com cursos de formação específicos.





I+D+i (Investigação, Desenvolvimento e Inovação)

• Novas energias renováveis

A conjectura geral da sociedade e a economia mundial tem-se baseado, nos últimos séculos, na utilização de combustíveis fósseis para a sua evolução e desenvolvimento. No entanto, nos últimos tempos temos vindo a assistir à progressiva diminuição de reservas de combustíveis fósseis em todo o mundo.

Este facto está a provocar fortes impactos nas nossas sociedades, tanto a nível económico como ambiental.

No sentido de diminuir a dependência do petróleo e desenvolver novas fontes de energia de carácter renovável, desenvolve-se o projecto que a San José executa em San Luís (Argentina) e que gira em torno de dois eixos fundamentais: bio-combustíveis e energia eólica.

A San José, o Governo da Província de San Luís e a Universidade de la Punta assinaram um acordo para desenvolver um Plano Principal de Energia, ao qual se uniu o Governo de Salta, que permitirá incorporar à matriz energética da Província fontes de energia renováveis e com maior respeito pelo ambiente, proporcionando um desenvolvimento mais sustentável para os seus cidadãos, com tecnologia de primeiro nível.

Este Plano contempla a execução de dois projectos de produção de bio-combustíveis:

- Bioetanol: a partir de cereais como o milho e destinado à mistura directa com a gasolina em percentagens não inferiores a 5%.
- Biodiesel: produzido a partir de sementes oleosas como a soja e o girassol e destinado à mistura directa com o óleo diesel, em percentagens que vão desde os 5% de bio-combustível até à utilização como bio-combustível puro ou B100 em determinados sectores do parque automóvel.

A matéria-prima será cultivada integralmente na Província, o que gerará um importante desenvolvimento do sector agrícola, com a criação de numerosos postos de trabalho e gerando riqueza adicional na zona.

Desta forma, consegue-se diminuir o consumo de combustíveis fósseis tradicionais, melhorar a qualidade das emissões para a atmosfera e diminuir o balanço global de dióxido de carbono, já que este gás é absorvido pelas plantas utilizadas para a obtenção de bio-combustíveis na sua fase de crescimento. Permite, assim, contribuir para o cumprimento do protocolo de Quioto, do qual a Argentina forma parte.

Este Plano contempla a construção de um parque eólico na Província, traduzindo-se no primeiro empreendimento deste tipo na zona, pelo que se iniciarão os correspondentes estudos de ventos que possam conduzir à escolha do lugar ideal para este tipo de projectos.

É uma aposta decidida pela incorporação de fontes de energia alternativas e renováveis, onde o Grupo San José utilizará toda a sua experiência e conhecimento nesta Província, que optou por investir no desenvolvimento de tecnologias mais limpas e mais respeitadoras do ambiente.





Clientes e Fornecedores

De acordo com a filosofia subjacente à responsabilidade social, cria-se uma sinergia entre clientes e fornecedores, resultando a San José como o elo de ligação entre todos. Para tal, estabelecem-se canais de comunicação e atendimento para clientes e fornecedores, que sejam eficazes e dinâmicos.

Consciente em todo o momento da importância dos seus clientes, a San José oferece sempre um tratamento próximo e dinâmico. Sendo assim, cada problema, dúvida ou serviço é atendido a partir de cada Delegação.

Os fornecedores são a base de actuação. Graças ao trabalho conjunto, à qualidade das actividades e ao profissionalismo mútuo, cumprem-se prazos e respeitam-se os parâmetros de qualidade esperados pelo cliente. Desta forma, gera-se um clima de respeito mútuo e colaboração profissional.

Dentro desta dinâmica diária, encontra-se a figura do Defensor do Fornecedor, que o Grupo coloca à disposição dos mesmos. Desta forma, gera-se uma relação mais fluida e directa, para além de actuar dentro do Grupo em sua representação. Assim, em 2005, de todas as questões atendidas pelo Defensor do Fornecedor, 90,5% foram de resolução rápida e amigável e 7% ainda se encontram em curso. A partir destes resultados, comprova-se que a San José e os seus fornecedores convergem na mesma direcção.

Imagem e Comunicação

No âmbito da conjectura de globalização a que se assiste, a informação que é oferecida e a imagem que é transmitida é muito importante em todos os sectores (frente ao cliente, ao fornecedor e inclusive aos próprios colaboradores).

Neste contexto, torna-se necessário estabelecer uma colaboração directa e transparente com os meios de comunicação, para projectar a imagem real da empresa e transmitir as suas actividades, para além de um conhecimento mais amplo da mesma.

A política com os meios desenvolve-se num contexto de colaboração e transparência, sendo sempre esta de respeito perante os nossos clientes, colaboradores, fornecedores e inclusive com a própria empresa. Para manter o contacto com os representantes dos meios, a San José, mantém múltiplos canais de comunicação directos, para que o fluxo de informação da empresa seja directo e real.

Os objectivos estabelecidos nesta área são:

- Oferecer um conhecimento real e universal em todos os âmbitos e acções da empresa.
- Transmitir a verdadeira imagem do Grupo San José face ao exterior.
- Apoiar, em geral e particular (em cada linha de negócio), a imagem e o desenvolvimento da empresa para as acções comerciais.



DIRECTORIO

SANJOSE

SEDE SOCIAL

C/ Rosalía de Castro, 44
36001 Pontevedra
Tel. 986 866 464
Fax 986 869 770

CENTRAL

C/ Ronda de Poniente, 11
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel. 918 065 400
Fax 918 065 411

SANJOSE Construcción

C/ Ronda de Poniente, 11
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel. 918 065 400
Fax 918 065 411

C/ General Pardiñas, 15 2º
28001 Madrid
Tel. 918 065 430
Fax 918 065 453/431

SANJOSE Inmobiliaria

C/ Ronda de Poniente, 11
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel. 918 065 444
Fax 918 065 447

SANJOSE Desarrollos Urbanísticos

C/ Ronda de Poniente, 11
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel. 918 065 400
Fax 918 065 411

SANJOSE Industrial

Avda. de los Encuartes, 19
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel. 918 076 300
Fax 918 076 310

SANJOSE Concesiones y Servicios

C/ Ronda de Poniente, 11
28760 Tres Cantos (Madrid)
Tel. 918 065 400
Fax 918 065 411